

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج  
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص : تهيئة وتعمير

## آليات تسوية البنائيات في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذ/

إعداد الطالبين :

ذوادي عبد الله

❖ رادي عبد الرزاق

❖ شيف محمد

الصفة	الرتبة	لجنة المناقشة الاسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر - أ -	خنتاش عبد الحق
مشرفا و مقررا	أستاذ مساعد - أ -	ذوادي عبد الله
مناقشا	أستاذ مساعد - أ -	رياح لخضر

السنة الجامعية 2022 - 2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ  
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ  
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ  
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ

## الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من خصمها العلي القدير وأوصى بهما  
( وبالوالدين إحسانا )

إلى الذي كان سندا لي طوال مشاوي العلمي ونور قلبي الشخصية  
المأدنة جدا ( أبي رحمه الله ) إلى من عانته صعوبة الحياة وقررة عيني  
وسبب نجاحي والدتي أطل الله عمرها ورزقها الصحة

إلى إخوتي وأخواتي وأفراد عائلتي

إلى كل الأساتذة الذين أناروا طريقنا بالعلم وأخص بالذكر أساتذة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة برج بوعريريج تخصص تهيئة  
وتعمير ، خاصة تحفيزنا معنويا بمواصلة المشوار الدراسي ، شكرا جميلا

الطالب : رادي عبد الرزاق

## شكر وتقدير

إن خالقنا ورازقنا هو أول من وجب حمده وشكره ، رزقنا العلم وسهل لنا طريقنا فيه فنحمد الله ونشكره ونسلي ونسلم على سيد الخلق صلوات ربي وسلامه عليه

كما نرفع باقة شكر من كل الألوان إلى الأستاذ المشرف ذوادي عبد الله الذي لم يبخل علينا في كل وقت ودون كل لتتوبرنا وتقديمه النصائح والتوجيهات المفيدة جدا ومرافقته لنا ، رغم انشغالاته المصنية كما لا يفوتنا المقام أن نتوجه بخالص تشكراتنا القلبية إلى عمال وموظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج وإلى زملائنا الطلبة على الصحة الحسنة وفقهم الله جميعا كما يسعنا في هذا المقام أيضا تقديم تشكراتنا الخالصة لأعضاء اللجنة المشرفة على المناقشة.

الطالبين : وادي عبد الرزاق

شيف محمد

عرف المجتمع البشري ظاهرة العمران منذ القدم بظهور حضارات برزت فيها ظاهرة العمران وفق تصاميم معمارية لا تزال محل دراسات وأبحاث لغاية اليوم ولا أدل على ذلك ماعرفته الحضارات في الميدان المعماري كالحضارة المصرية القديمة (الأهرامات) والحضارة الإسلامية.

لقد سار التعمير والبناء أشواطاً وأحقاباً زمنية بلغت ما وصلته بظهور أنماط للبنىات لم تكن تعرف من قبل وتنظيم ظاهرة العمران والبناء في الجزائر لم تكن منظمة بشكل وتنظيم معين ذلك إستناداً إلى تدرج القوانين التي نظمت البناء وتشييده انطلاقاً من الأمر رقم 67 /75 الذي كان يقتضي فقط التصريح بالأشغال دون اشتراطالرخصة فيما يخص البلديات التي يقل سكانها عن ألفين ساكن كما حددت المادة 03 من القانون 82 /02 الأماكن التي تشترط رخصة وماعداه لا تستوجب إستصدار رخصة بشأنها، حيث صدر تبعاً لذلك الأمر 01 /85 والذي حاد بموجه المشرع الجزائري من الجوازية إلى الوجوبية أي أن الأمر المنوه عنه سالفاً أراد المشرع بموجبه فرض رقابة صارمة على البناء ماعدا الحالات المذكورة بنص خاص، هذا التوجه الجديد هو الذي جاء به القانون 29 /90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

إن سياسة التشريع في مجال التعمير قبل 1985 كانت رخصة البناء جوازية في حين بعدها اصبحت وجوبية وأضحى البناء يخضع لإجراءات المطابقة وتعتبر دراسة مسألة تحقيق مطابقة البنائات وتسويتها هو من أهم المواضيع التي تطرقت لها مختلف التشريعات العمرانية وأولى لها أهل الإختصاص عناية ، كون البناء عملية سريعة الإنتشار قد تنجر عنها خروقات لا يمكن تدراكها ويجعلها في مصاف البنائات غير الشرعية أو ما يسمى بالبناء الفوضوي تنشأ عنها مواقع سكنية مشوهة عمرانياً ومفتقدة لمختلف المرافق والشبكات والعوامل التي تجعلها قابلة للإستعمال.

## أهمية الموضوع

إن أهمية الموضوع من المنظور النظري والعملية جعلنا نختار هذا البحث لأسباب موضوعية وأخرى ذاتية ، ذلك أن موضوع تحقيق مطابقة البناءات يعد أحد الركائز التي يستند عليها قانون التهيئة والتعمير باعتبار المطابقة هي عنوان شرعية وسلامة البناء، ضف إلى ذلك مرونة القانون المنظم لل عمران المسائر لعملية التطور المستمر في مجال العمران كون قواعده لها جانب قانوني وجانب تقني ينبعث تطورها من تطور علم العمران بمختلف جوانبه المتعلقة بالهندسة المعمارية والمدنية مع التطور الحاصل في تقنيات مواد البناء ، ما يظهر جليا فيما يسمى بالمدن الخضراء أو المدن الصديقة للبيئة.

## أسباب اختيار الموضوع

تتجلى أسباب اختيار الموضوع في علاقته الوثيقة بالبيئة العمرانية واتساع ظاهرة مخالفة قوانين البناء وشروطه الفنية والقانونية في مجال العمران نظرا لقلة دور وفعالية جهة الرقابة المختصة في أداء دورها وتقييم ذلك ، وتتجسد أهمية الموضوع من الناحية الواقعية والقانونية التنامي المتزايد لظاهرة التجاوزات والمخالفات العمرانية وما ينجر عنها من آثار وخيمة سواء من الجانب الجمالي أو التقني كهشاشة البناء وعدم ملائمته لعدم خضوعه للمعايير المستوجبة قانونا أو نتيجة للأخطاء التي قد ترتكب أثناء التنفيذ وانجاز الأشغال.

إلى جانب الأسباب الموضوعية هناك أسباب ذاتية دفعتنا لإختيار هذا البحث إمعانا منا في نشر ومحاولة تثبيت مفهوم ثقافة التمدن الحضري للعمران بمدلوله الجمالي والبيئي الذي يخدم راحة الإنسان ورفاهيته وهذه الدوافع الذاتية تتجلى في الرغبة والانجذاب لموضوع العقار في مجال التعمير الذي أصبح ذو اهتمام متنامي بسبب ظهور أنماط وبنائيات و تشريعات جديدة في مجال التهيئة و التعمير كما أن تزايد المخالفات العمرانية

في أشغال البناء نجم عنها كوارث و إقبال كاهل الدولة رغم أن المسؤولية يتحملها الجميع كل في حدود اختصاصه و موقعه لذا وجب تنظيم هذا النوع خاصة أمام وجود قواعد و شروط موضوعة من قبل المشرع وجب احترامها و تطبيقها تفاديا لأية كوارث.

## أهداف الموضوع

إن الهدف من الموضوع هو محاولة إبراز ماهية الآليات التي جاء بها المشرع لتسوية البناءات المكرسة بموجب الأحكام القانونية قبل وبعد إنجازها وقاية من الوقوع في المحذور وكذا وضع حد للبناء غير الشرعي والقضاء على المظاهر التي تشوه الطابع الجمالي لل عمران بالنظر لما عمد المشرع من تدابير وإجراءات واجب إتباعها ومن جهة أخرى فالموضوع حديث بحدثة قانون التسوية 15/08 و قانون المطابقة 19/15.

كما أن الهدف من الدراسة تكمن في توضيح إجراءات تسوية البناءات غير المشروعة و كذا المتعلقة بشهادة المطابقة وتدارك مدى أهمية تنظيم مسألة العمران و الطابع الجمالي للمدن كوسيلة لتقليص الظهور المتعاقب و اللامتناهي للبناء الغير مشروع إضافة إلى أن العقار بوصفه قطاعا حيويا و استغلاله و تنظيمه و كيفية تنظيمه أمر حتمي لكونه أساس النظام العام العمراني بمفهومه الواسع و نظرا لأهميته في مختلف المجالات باعتباره أداة لتحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية جعل المشرع الجزائري يحاول تنظيمه و تأطيره في قالب قانوني منظم عن طريق جملة من القوانين المتعاقبة.

بادر المشرع الجزائري الى سن ترسانة من القوانين لتنظيم النشاط في ميدان العقار بهدف حماية النظام العام العمراني بمختلف أبعاده ( الجمالي، البيئي ..... ) بوضع وسائل رقابية على كافة أشكال البناء و فرض قيود على ذلك كإجبارية إنهاء أشغال البناء.

لقد جسد مسعى المشرع بالتعليمية الوزارية لسنة 1985 المتعلقة بالبناء غير المشروع تأكيدا لهذا المسعى<sup>1</sup> ثم المرسوم التنفيذي 212/85<sup>2</sup> ثم جاء القانون 25/90<sup>3</sup> ثم القانون 29/90 ثم قانون الأملاك الوطنية 30/90 و صدر بعده القانون 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها و الذي جاء به المشرع بغرض معالجة الوضعية العمرانية و كذا التطرق لتسوية الوضعية العقارية و جعل البناءة مشروعة بعدما كانت البناءة عكس ذلك.

القانون 15/08 تلتها مجموعة من المراسيم التنفيذية تحدد آجال التسوية والاجراءات اللازمة لذلك رغبة في ترقية المقصد العمراني الى الاحسن و الأمر لا يخلو إذا من وجوب إصدار نصوص قانونية و نصوص تنظيمية لهذه الأخيرة، هذه النصوص لا تكون لها فعالية قوية و نتائج ملموسة إلا عندما يتم اخضاع النشاط العمراني للترخيص.

إن شهادة المطابقة هي أحد التراخيص تسلم عند الانتهاء من اشغال البناء اين يمارس من خلالها المواطن حق السكن او غيرها من الانشطة صناعية تجارية و لإصدار قرار شهادة المطابقة لابد ان يخضع البناء الذي أقامه المستفيد إلى قواعد التعمير و البناء وإنه لابد أن يحترم شروطه في المقابل تلزم الادارة بالإجراءات لمنحه الشهادة.

<sup>1</sup> - تعليمية وزارية مشتركة تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع مؤرخة في: 13 أوت 1985 ج.ر. عدد 34 سنة 1985.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية عدد 34 ص 1186 سنة 1985 المتضمن المرسوم التنفيذي رقم 212/85 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون أراضي عمومية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط اقرارهم في التملك والسكن

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية عدد 49 ص 1560 المتضمن القانون 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990 ، المعدل و المتمم بالأمر 26/95 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر. عدد 55.

## الدراسات السابقة

لقد تعددت الدراسات المتخصصة في مجال التهيئة والتعمير خاصة أدوات التعمير الفردية وكان لكل منها التركيز على رخصة معينة وآليات الحد من البناءات الفوضوية من خلال رسائل و أطروحات ورسائل متخصصة ومقالات وبالعودة إلى مجموعة من المراجع المتاحة ذات الصلة بالموضوع نجد المادة الأولية وهو ما يكون حقلًا مشجعًا لتناول الموضوع الذي تطرقت له مجموعة باحثين كل من زاوية معينة لإبراز آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، نذكر منهم: **لعدي خيرة** ، رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم، السنة الجامعية 2019/2018 ، **عربي باي يزيد** ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014/2013، **تكواشت كمال** ، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة السنة الجامعية 2009 / 2008 ، **عربي ابراهيم** ، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 يوسف بن خدة، الموسم الجامعي 2012/2011

ترتيبًا على ما تم ادراجه تتضح معالم الإشكالية التي يمكن طرحها على النحو

التالي:

- هل المواجهة التشريعية في مجال العمران كافية لحل مشكلة تسوية البناءات؟

و لدراسة هذا الموضوع والإجابة على الاشكالية فقد جمعنا بين المنهج الوصفي الذي يصف ظاهرة مخالفة قواعد العمران في مجال البناء و يفسرها و المنهج التحليلي من خلال التعرض لمشكلة التسوية من الجانب القانوني و التقني.

و للإمام بالموضوع من مختلف جوانبه لغرض الدراسة قسمناه إلى فصلين الفصل الأول عن ماهية تحقيق مطابقة البناءات و مجال تطبيقها تناولنا فيه مبحثين الأول حول مفهوم تحقيق مطابقة البناءات و خصائصها و المبحث الثاني لمجال تطبيق تحقيق مطابقة البناءات و قواعدها الإجرائية في ظل القانون 15/08 و المرسوم التنفيذي 55/22.

أما الفصل الثاني تعرضنا فيه لشهادة المطابقة كآلية مستحدثة لتسوية البناءات تناولنا فيه مبحثين المبحث الأول لمفهوم شهادة المطابقة و طبيعتها القانونية و المبحث الثاني لإجراءات إعداد شهادة المطابقة و آثارها القانونية ثم خاتمة عرجنا فيها إلى مجموعة نتائج و توصيات انتهينا إليها من خلال دراستنا.

## الفصل الأول

### ماهية تحقيق مطابقة البناء ومجال تطبيقها

في إطار تسوية وضعية البناء بصورة نهائية وبمرونة كبيرة لأصحاب البناء غير المكتملة والذين بنوا بدون رخص أو أدخلوا إضافات على المخطط الأصلي ولم يقوموا بإجراءات المطابقة، سن المشرع الجزائري القانون 08 / 15 المؤرخ في 20 / 07 / 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها لوضع حد للعشوائية التي عرفها ميدان التعمير والبناء في إطار إجراءات تحقيق المطابقة<sup>1</sup>.

إن القانون 08 / 15 المتعلق بتسوية البناء<sup>2</sup>، أتبعه المشرع بإصدار المرسوم التنفيذي 22 / 55 الذي يحدد شروط تسوية البناء غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة<sup>3</sup> تطبيقاً لأحكام المادة 113 من القانون رقم 16 / 14 المؤرخ في 28 / 12 / 2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 المعدلة بالمادة 151 من القانون رقم 21 / 16 المؤرخ في 30 / 12 / 2021 المتضمن قانون المالية لسنة 2022 والذي هو بمثابة آلية مستحدثة لتسوية البناء المشيدة بعد سنة 2008 وغير المطابقة لرخصة البناء.

التطرق لتحقيق مطابقة البناء ومجال تطبيقها يقتضي بداية تعريف

معنى تحقيق مطابقة البناء ومدلوله وكذا خصائصه (المبحث الأول)

<sup>1</sup> - شهرزاد سي مرابط ، مقال بعنوان " شهادة مطابقة البناء طبقاً للقانون 08 / 15 من شهادة استغلال المبنى إلى شهادة التسوية ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد 02 ، جوان 2017 ، جامعة ابن خلدون تيارت ، ص 197.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 44 ، ص 19 سنة 2008 ، المتضمن القانون رقم 08 / 15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، المؤرخ في 20 / 07 / 2008.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية العدد 09 سنة 2022 ، ص 07 المتضمن المرسوم التنفيذي رقم 22 / 55 الذي يحدد شروط تسوية البناء غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، المؤرخ في: 03 / 02 / 2022.

ومجال تطبيق تحقيق مطابقة البناءات في إطار القانون 08 / 15 والمرسوم التنفيذي رقم 22 / 55 ( المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### مفهوم تحقيق مطابقة البناءات

إن المشرع الجزائري ورغبة منه في تسوية وضعية البناءات غير الشرعية أصدر بموجب القانون 08 / 15 تدبير جديد يتمثل في تحقيق المطابقة والتي تتميز بعدة خصائص سنتطرق إليها في مطلبين الأول لتعرف مدلول تحقيق المطابقة والثاني لخصائصها.

### المطلب الأول

#### تعريف تحقيق مطابقة البناءات وخصائصها

أمام إنتشار البناءات الفوضوية غير المكتملة سن المشرع الجزائري القانون 08 / 15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والذي جاء بإجراء جديد يسعى لإجراء تحقيق مطابقة البناءات والذي حدد الأجل فيه بخمس سنوات ، وأمام عدم كفاية هذه المدة المقررة ، تم تمديدتها لمدة 03 سنوات أخرى بموجب قانون المالية لسنة 2014 ثم تمديده إلى غاية 02 / 08 / 2019 بموجب قانون المالية لسنة 2018<sup>1</sup>.

جاء القانون 08 / 15 بفكرة معالجة البناءات الفوضوية في مجموعة من الحلول ومجابتها كظاهرة سلبية في صور عدم إتمام البناءات و الإنحرافات في مجال المطابقة وذلك بتصحيحها عن طريق إستحداث آلية قانونية تمكن من تسوية وضعيتها والمتمثلة في تحقيق المطابقة ، لذا يستوجب الأمر

<sup>1</sup> -وداد عطوي ، عيسى حداد ، مقال بعنوان " تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون 08 / 15 " مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، المجلد 05 العدد 02 ، سنة 2016 ، ص 130.

التطرق لتعريف تحقيق المطابقة ( الفرع الأول ) ثم تبيان خصائصها ( الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### تعريف تحقيق مطابقة البناءات

عرف المشرع الجزائري تحقيق مطابقة البناءات على أنه عملية إدارية بشرط أن يكون محترم لقواعد شغل الأراضي وقواعد التعمير<sup>1</sup> وذلك بموجب المادة 02<sup>2</sup> من القانون 15 /08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، حيث جاء في المادة المنوه عنها " هو الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أم لم يتم ، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير " .

إن هذا التعريف جاء خلافا لما تضمنه قانون التوجيه العقاري 25 /90 المؤرخ في 18 /11 /1990 ، إذ اكتفى المشرع بموجبه النص على أحكام التسوية فقط دون إيراد تعريفا لها.

التسوية في إطار تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية وفقا للقانون 15/08 هي عملية إدارية و تقنية مؤطرة بقواعد استعمال و شغل الأراضي ذات الطبيعة الملزمة، و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و في غيابهما القواعد العامة للتهيئة و التعمير و يترتب عنها

<sup>1</sup> -فايزة جروني، مليكة بطينة، مقال بعنوان "التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 15/08"، مجلة العلوم القانونية و السياسية، مجلد 09 عدد 03 ديسمبر 2018 ، ص743.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008، ص 20

منح سندات التسوية التي تنقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون<sup>1</sup>.

من خلال التعريف الوارد في المادة 02 من القانون 15/08 فالمقصود بتحقيق المطابقة هو تسليم رخص التسوية سواء كان البناء برخصة بناء أو بدون رخصة بناء، متمم أو غير متمم، بشرط أن تكون البناية مطابقة مع قواعد شغل الأراضي و مع قوانين التعمير و التي بموجبها يتم نقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### خصائص تحقيق مطابقة البناء وأهدافها

#### أولا : خصائص تحقيق المطابقة

إن إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بموجب القانون 15 /08 يتميز بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي<sup>3</sup>:

1/ تتميز أحكام وقواعد تحقيق مطابقة البناء بالطابع المؤقت والإلزامي إذ تم استحداث المطابقة بالقانون 15 /08 مؤقتا لمدة خمس سنوات ابتداء من نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 03 /08 /2008 ، ثم تم تمديد العمل بأحكامه لمدة ثلاث سنوات إضافية وذلك إلى غاية تاريخ 03 /08 /2016 طبقا للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 ونظرا لعدم تسوية عدد

<sup>1</sup> - عواطف محي الدين ، مقالة بعنوان " إشكالية البناء غير الشرعية وإجراءات التصدي والتسوية على ضوء القانون 15/08، مجلة القانون العام الجزائري المقارن، المجلد السادس العدد 02، ديسمبر 2020، ص 61.

<sup>2</sup> - خيرة لعديدي، رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم، السنة الجامعية 2018/2019، ص 67.

<sup>3</sup> - فايذة جروني، مليكة بطينة، المرجع السابق ص 744 ، ص 745.

كبير من المواطنين وضعية بناياتهم تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول تحت رقم 445 مؤرخة في 06 / 11 / 2016 تقضي بتمديد جديد وأخير للمعنيين لتسوية بناياتهم وذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير العمران والسكن والمدينة.

كما تكتسي قواعد تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية طابعا إلزاميا وهو ما نصت عليه المادة 23 فقرة 02 من القانون 15 / 08 بنصها " من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز ، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل شخص مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية ".

والجدير بالذكر أن تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في الآجال المطلوبة للتسوية وفي حالة المخالفة توقع جزاءات.

2/ يتميز تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في القانون 15/ 08 بأنه إجراء شامل للتسوية إذ انطلاقا من مبدأ " حق البناء مرتبط بالملكية " المكرس بالمادة 50 من القانون 90 / 29 المعدل والمتمم والمتعلق بالتهيئة والتعمير فإن عملية تحقيق المطابقة تمتد من تسوية البناءات غير المطابقة أو غير المتممة لتشمل تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناية والذي يعد جزء لا يتجزأ منها.

3/ تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في القانون 15 / 08 أسلوب للتسوية متأثر بمنهجية معالجة البناءات غير الشرعية في ظل المرسوم 85 / 212 والتعليمة المشتركة المؤرخة في 13 / 05 / 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع ، فقد ثبت اقتباس القانون 15 / 08 مجموعة من أحكام المرسوم والتعليمة المذكورين.

4/ عملية تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية تتم طبقاً للقواعد العامة للتعير والبناء وفقاً لما نصت عليه المادة 10<sup>1</sup> من المرسوم 09/154 والتي جاء فيها " تراعى دراسة التصريح مدى نطاق مشروع البناء مع أحكام شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعير و/أو الأحكام العامة للتهيئة والتعير ".  
ويترتب على هذه الخاصية أن تحقيق المطابقة لا يمس بالحقوق غير المستمدة من القانون المدني و الإرتفاقات المذكورة في المادة 16 من القانون 08/15 الفقرة الأولى<sup>2</sup>.

5/ من خصائص القانون 08/15 المتعلق بتسوية البناء ومطابقتها هو الازدواجية في التسوية حيث نوه زير السكن والعمارة في عرضه لمناقشة مشروع القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها له أنه سيتولى إضافة إلى تحقيق المطابقة تسوية إشكالية الوعاء العقاري الذي يعد جزءاً لا يتجزأ من البناء ولا يمكن إغفاله لتفادي تكرار هذه الظاهرة وتحويلها إلى ثقافة الأمر الواقع رغم الإستهجان الذي لاحقته هذه التسوية على إعتبار أن الوعاء العقاري في الجزائر غير محدد.

وبخصوص التسوية للوعاء العقاري لا يفوتنا التنويه إلى نقطة مهمة ضمن القانون 08/15 حيث أنه وفقاً للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 95/54 المؤرخ في 15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية<sup>3</sup> فإن هذا

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية، العدد 27 ص 31 المؤرخ في 20 ماي 2009، المتضمن المرسوم التنفيذي 09/154 الذي يحدد إجراءات التصريح بمطابقة البناء.

<sup>2</sup> - فايزة جروني ، مليكة بطينة ، المرجع السابق، ص 744 ، ص 745.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية العدد 15 ص 07 سنة 1995 المتضمن المرسوم التنفيذي 95/54 المؤرخ في 15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية.

الأخير يختص في اقتراح القوانين المتعلقة بالملكية العقارية وينفذ التدابير والأعمال المتعلقة بها ونقلها وإصلاحها

وقد نصت المادة 05 المنوه عنها على : " تتمثل مهمة وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية والعقارية فيما يلي:

أ/ يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري.

ب/ يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة بما يأتي:

\* جرد الممتلكات العمومية وتقويمها وحمايتها.

\* ضبط الجدول العام للأملاك ...."

**ثانيا : أهداف تحقيق المطابقة**

إن الغاية من سن القانون 08 / 15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات هو تسوية وضعيتها القانونية بالحلول التي جاء بها لوضع حد والقضاء على فوضى العمران بعد فشل المرسوم التنفيذي رقم 85 / 2012<sup>1</sup> في تسوية البناءات غير المشروعة وتتلخص أهداف التسوية فيما يلي<sup>2</sup>:

**1/ ترقية الإطار المبني:** إن تدخل المشرع الجزائري بموجب القانون

08 / 15 لحل النزاعات القائمة بخصوص البناء غير المشروع الذي شوه

الفضاء العمراني وهذا سعيا منه لأجل الرقي بالبيئة العمرانية وجعلها ذات

طابع منظم وموحد فالمحافظة على المظهر الجمالي للبناءات يعتبر من

<sup>1</sup>-الجريدة الرسمية العدد 34، سنة 1985 المرجع السابق ، ص1186.

<sup>2</sup>-لامية شومو ، إجراءات تسوية البناءات غير المشروعة في ظل القانون 08 / 15 ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر ، شعبة الحقوق ، قسم القانون الخاص ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، ص ، ص 35 ، 36 السنة الجامعية 2019 / 2020

الصالح العام وكل عملية تجديد عمراني تؤدي إلى جمال الإطار المبني وراحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية.

**2/ التخفيف من أزمة السكن:** إن الجزائر من الدول التي تعرف تسارع في وتيرة النمو الحضري بشكل لا يتماشى مع طموحات الحياة الحضرية المنشودة وهذا سبب قوي لانتشار البناءات غير الشرعية الأمر الذي جعل الدولة بموجب إجراءات تسوية البناءات المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير للتخفيف من هذه الأزمة.

**3/ التوفيق بين المصلحة العامة والخاصة:** إن إصدار المشرع للقانون 15 /08 يرمي إلى الحرص والتوفيق بين المصلحة العامة والخاصة ، فقد حرص من جهة على تسوية البناءات وإدماجها في المحيط العمراني في إطاره القانوني ومن جهة أخرى النظر في مدى قابلية البناءات للتسوية اعتماد على معيار الضرر الذي قد يلحق بالمصلحة العامة.

## المطلب الثاني

### معايير تحقيق المطابقة والبناءات غير القابلة لذلك

إن إجراء تحقيق المطابقة كآلية لتسوية البناءات غير الشرعية والحفاظ على النظام العام العمراني يعتمد معايير سنها المشرع الجزائري ونظمها بموجب القانون 15 /08 والمرسوم التنفيذي 55 /22 ( الفرع الأول ) وأوجب توافرها لتحقيق التسوية مع استثناء البناءات التي لا تتوفر على معايير المطابقة من التسوية ( الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### معايير تحقيق مطابقة البناء

لم يبق المشرع الجزائري عاجزا إزاء انتشار البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، و إنما سعى إلى محاربة هذه الظاهرة وذلك باستدراك النقائص المحتملة في النصوص القانونية بالإضافة لسن قواعد قانونية جديدة تواكب المشكلة وأقرها القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام انجازها، وتعد شهادة المطابقة الوسيلة التالية لرخصة البناء وهي علاجية، فمن تحصل على رخصة البناء يجب التقيد بما جاء فيها<sup>1</sup>.

إن تسوية العقارات يجب فيه مراعاة معايير جوهرية يمكن تلخيصها في العناصر التالية: الصفة القانونية للقاعدة العقارية - احترام قواعد البناء و التعمير - تحديد الهدف من البناء و استعماله و أخيرا الموقع الذي أقيم فيه البناء.

#### أولاً: الصفة القانونية للقاعدة العقارية:

يقصد به الطبيعة القانونية للأرض المقام عليها البناء بمعنى هل هي قطعة أرض تابعة للأمولاك العمومية أم أنها أرض للخواص.

انطلاقاً من هذا التمييز يتم تحديد نوعية الأراضي التي تقبل البناء المشيد فوقها التسوية و من ثمة وجب التمييز بين نوعين من البناء الأولى

<sup>1</sup>- حياة عمروش ، رزيقة عماروش البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، شعبة القانون العام ، تخصص قانون الجماعات الإقليمية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، السنة الجامعية : 2012 / 2013 ص 45.

مشيدة فوق أرض عمومية غير تابعة للأملاك العمومية و لا لمزارع فلاحية عمومية و البناءات المشيدة فوق أرض يملكها خواص كما يلي<sup>1</sup>:

**1/** البناءات المشيدة فوق أرض عمومية غير تابعة للأملاك العمومية و لا لمزارع فلاحية عمومية: إن الأراضي العمومية تنقسم إلى عدة أقسام:

\* الأملاك العامة التابعة للأملاك الوطنية فهذه لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو الغرض منها كما أنها غير قابلة للتصرف فيها و لا للتقادم و لا للحجز انطلاقا مما جاء به نص المادة 688 من القانون المدني<sup>2</sup>.

إن البناء على هذه الأراضي معتبر غير شرعي غير قابل للتسوية و لذلك فالبناء يهدم و تعاد الأماكن إلى حالتها حتى لو كان البناء مطابق للمقاييس و القواعد المعمول بها.

\* الأراضي التابعة لمزارع فلاحية عمومية: و هي الحالة التي يقوم بعض المواطنين البناء فوقها، هذا النوع من الأراضي تنظمه و تحكمه نصوص خاصة ترمي إلى منع التصرف فيها و عليه فهي غير خاضعة للتقادم المكسب و لا للإيجار و استغلالها يكون بطريقة جماعية و لذلك لا تقبل البناءات المشيدة فوقها للتسوية و تخضع للأحكام المطبقة على الأراضي التابعة للأملاك العمومية.

<sup>1</sup> - أمينة العربي شحط، مقال بعنوان " البناء فوق ملك الغير و آثاره القانونية " المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، ص 287، 288، 289.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية، العدد 78 ص 990 في 1975/11/26 المتضمن القانون المدني المعدل بموجب القانون 05/07 المؤرخ في: 13 ماي 2007 الجريدة الرسمية عدد 31.

\* الأراضي العمومية غير المذكورة آنفا: هذا النوع الثالث من الأراضي يقبل التسوية لوضعيتها، و هنا يميز بين ما إذا كان شغل هذه الأراضي بسند أو رخصة أو العكس و من ثمة تختلف طريقة التسوية حسب كل حالة من الحالات التي تسويتها لا تطرح أي إشكال تقني أو قانوني.

وفيما يتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية فإنها تتكون من جميع أنواع الأراضي الداخلة ضمن المنطقة العمرانية التي آلت إلى البلدية ، وتتقسم ملكية هذه الأراضي إلى أراضي ملك للدولة بالإضافة إلى الأراضي الفلاحة أو ذات الطابع الفلاحي حيث تنتقل ملكية هذا النوع من الأراضي إلى البلدية بصفة تدريجية وهذا قصد المحافظة على بقاء الطابع الفلاحي<sup>1</sup>.

2/ البناءات المشيدة فوق أراضي يملكها الخواص<sup>2</sup>: الحالة هذه تقتضي

التفريق بين:

- إذا كان الذي قام بالبناء مالكا للأرض و شيد البناء دون الحصول على رخصة فيتعين التمييز بين ما إذا كان في حوزة الباني وثائق يثبت بها ملكيته للأرض و بين ما إذا لم تكن في حوزته الوثائق.

في الحالة الأولى تتم التسوية و تسلم له رخصة البناء لاحقا لأنه تم تشييده و على المالك تقديم طلب رخصة بناء و تكون التسوية على أساس مطابقة البناء لمقاييس التعمير و قواعد البناء.

<sup>1</sup>- آسيا جروور بحث مقدم لنيل شهادة ماجستير في الحقوق ، فرع عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2003/2004 ص 64.

<sup>2</sup>- الشريف بحماوي، مقال بعنوان " مجال تدخل قانون المطابقة 08 / 15 في تسوية البناءات الفوضوية " مجلة دفاتر السياسة والقانون العدد 11 جوان 2014 المركز الجامعي تمنراست ، ص 170

أما في الحالة الثانية إذا لم تكن في حوزته وثائق التي تثبت ملكيته للأرض تسلم له رخصة التسوية و هي لا تقوم مقام سند الملكية بمعنى أن عليه اللجوء إلى موثق قصد تحرير عقد الملكية و ذلك بعد تصحيح وضعيته فيما تعلق بملكيته للأرض.

\* البناءات المشيدة فوق أرض يملكها خواص و كانت محل صفقة غير مشروعة في هذه الحالة و انطلاقا من أحكام المادة 14<sup>1</sup> من الأمر رقم 01/85 تحل البلدية محل المالك السابق و تدمج الأرض موضوع الصفقة غير المشروعة ضمن أملاك خاصة للبلدية.

إن الأرضية قاعدة البناء هنا كانت محل نقل ملكية وفق عقود عرفية منافية لأحكام التشريع المعمول به في ذلك الوقت والذي ترتب عنه خرق للقيود الواردة على حق الملكية ، حيث بعد إدماج هذه القطع الأرضية ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات يعاد التنازل عن نفس القطعة الأرضية من جديد إلى الشاغل الفعلي وحسب السعر المحدد من طرف مديرية أملاك الدولة<sup>2</sup>.

لقد أعطى الأمر 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية فرصة للبلديات لتحديد المحيط العمراني وتتكون الاحتياطات العقارية البلدية من مجموع أنواع الأراضي الداخلة في المنطقة العمرانية والتي آلت إلى البلدية وأسباب تأسيس الإحتياطات العقارية وضع حد للمضاربة في المدن الكبرى وسيطرة السلطات المحلية على السوق العقارية وحماية الأراضي الفلاحية والسيطرة على توزيع

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية عدد 34 ص 1186 المتضمن الأمر 01/85 المرجع السابق

<sup>2</sup> - كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، قسم العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر ، السنة الجامعية 2008 / 2009 ، ص 169

الأراضي لتجنب تعمير عشوائي وتحقيق المساواة بين المواطنين في الحصول على قطع أرضية<sup>1</sup>.

### ثانيا: احترام قواعد التعمير:

إن عملية تسوية المباني يجب أن تراعي الأمور التقنية باحترام قواعد التعمير و مقاييس البناء و في هذه الحالة نميز بين:

**1/** البناءات المطابقة لقواعد التعمير و مقاييس البناء: و هو الأمر الذي تثبته المصالح التقنية الخاصة و بمناسبته تسلم رخصة البناء بعنوان التسوية مع مراعاة أحكام القانون المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة لأراضي البناء.

**2/** البناءات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير و مقاييس البناء: و هي البناءات التي تتوفر على حد أدنى من قواعد التعمير و مقاييس البناء قبل أو بعد انجاز أشغال التي تجعلها مطابقة و في هذه الحالة يصدر أمر بإتمام الأشغال قصد جعل المباني متوفرة على الحد الأدنى من قواعد التعمير و منح المعني صاحب البناء مهلة لتنفيذ هذه الأشغال و بعد إجراء التعديلات اللازمة و التأكد من مطابقة البناء لقواعد التعمير من طرف المصالح التقنية تسلم رخصة البناء بعنوان التسوية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - آسيا جرور، المرجع السابق ص 63، ص 64، ص 65.

<sup>2</sup> - الشريف بحماوي، المرجع السابق، ص 171.

**ثالثا: تحديد الهدف من البناء و استعماله:**

إن عملية تسوية البناءات تراعي الهدف من البناء تبعا لتخصيصه فالمخصص للسكن تسوى وضعيته أما إذا كان التخصيص بممارسة النشاط و كان هذا الأخير ينطوي على إزعاج يتعين الفصل في هذه الحالة بين العمل و البناء حيث تسوى وضعية الأرض و البناء غير أن النشاط لا يرخص به حتى يتم التأكد من تغييره أو تعديله و يكون مطابقا للقانون الجاري به العمل و بمفهوم المخالفة تلغى كل رخصة سلمت مسبقا لممارسة النشاط<sup>1</sup>.

**رابعا: الموقع الذي أقيم فيه:**

هذه الحالة تتميز فيها بين البناء يتوافر على تهيئة و المشيد عكسه أي بمكان لا تتوفر فيه التهيئة فالبناءات المشيدة فوق مكان هيئت مرافقه لا بد أن تتوفر على العناصر التقنية الضرورية للحياة لأجل تسويته ، أما البناءات التي شيدت في مكان لم تهيأ مرافقه ، فللباني مهمة التكفل بأشغال التهيئة و تحمل المصاريف كما تمنح له مهلة 12 شهرا لمباشرة الأشغال، فإذا اجتمعت عشر بنايات في الحي أو أكثر يتم إحداث جمعية بقرار من الوالي و يعتبر بمثابة جهاز تنفيذي الذي يطبق عمليات تهيئة المرافق<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - تعليمية رقم 1000 سنة 2009 الصادرة عن وزارة السكن ، المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 08 / 15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

<sup>2</sup> - حازم عزوي، " آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري "، مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة باتنة، السنة الجامعية 2010/2009 ، ص 17.

## الفرع الثاني

### البناءات غير القابلة للمطابقة

إن المشرع الجزائري فرض أن تتم أشغال الإنجاز وتحقيق مطابقة قبل شغل أو استغلال البناية وذلك بالحصول على شهادة مطابقة وفق القانون 29 /90 وأحكام القانون 15 /08 ، غير أنه وضع استثناء في تطبيق هذا القانون في إنجاز وتهيئة واستغلال البناءات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها<sup>1</sup>.

إن ما يتعلق بتحديد البناءات غير القابلة للمطابقة و النتائج المترتبة عن عدم مطابقتها والمحددة بموجب المادة 16 و 37 و 39 من قانون 15/08 السابق الذكر هي<sup>2</sup>:

**1/ مساحة حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطيرة مثل مساحة شيدت عليها تجهيزات الطاقة.**

**2/ المساحات المصنفة الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير و الجيوتقنية، دراسات زلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو انزلاق التربة.**

<sup>1</sup> - شهرزاد سي مرابط ، المرجع السابق، ص، ص 199، 200.

<sup>2</sup> - إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2011/2012 ، ص 111، 110.

3/ البناءات التي تعيق أو تضر بتشديد المنشآت العمومية و التي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا و المثال الحي على ذلك خط الطريق السيار، مواقع توسيع الموانئ و المطارات ...الخ.

4/ البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاعات و يمنع البناء عليها مثل البناءات المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو أسلاك الشبكات الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي ...الخ.

5/ البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بالمناطق التوسع السياحي و مواقع التاريخية و الأثرية و حماية البيئة و الساحل بما فيها مواقع الموانئ و المطارات و كذا مناطق الإرتفاعات المرتبطة بها.

6/ البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات طابع فلاحي او ذات طابع غابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها ضمن المحيط العمراني.

7/ البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع أو تضر بالمحيط وعلى وجه الخصوص ما يتعلق بالبناءات العشوائية والفوضوية التي لا تتضمن شروط البناء من متانة و استقرار المنشآت.

إن البناءات المذكورة و المحددة في المادة 16 المنوه عنها أعلاه تكون موضوع هدم بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين استنادا إلى أحكام

المادة 76 مكرر 4 من قانون التهيئة و التعمير<sup>1</sup> و أن تكاليف وأعباء الهدم تقع على عاتق المخالف.

كما لا تخضع للتسوية البناءات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناءة لحين إصدار حكم نهائي بالإضافة إلى البناءات المشيدة بعد 2008<sup>2</sup>.

## المبحث الثاني

### مجال تطبيق تحقيق مطابقة البناءات وقواعدها

### الإجرائية في ظل القانون 15 /08 والمرسوم التنفيذي

### 55 /22

يتعلق مجال تحقيق مطابقة البناءات بالنطاق الموضوعي لتحقيق المطابقة وتتحصر في البناءات المشيدة بموجب رخصة وغير المتممة والبناءات التي لها رخصة وغير مطابقة لها ثم البناءات المشيدة بدون رخصة المتممة منها وغير المتممة.

إن القانون 15 /08 أوجب في حالات معينة تسوية البناءات غير الشرعية وذلك وفقا لشروط ومقاييس عمرانية ، كما وضع آليات لتنفيذ هذا القانون و بغرض هذا التنفيذ تم إصدار بعض المراسيم التنفيذية منها ما تعلق بإجراءات تنفيذ مطابقة البناءات و منها ما تعلق بتشكيل لجنتي الدائرة و

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية العدد 52 ص 1652 المتضمن قانون التهيئة و التعمير 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في: 14/08/2004 الجريدة الرسمية العدد 51 الصادر في: 15/08/2004 المنقح بالاستدراك بالجريدة الرسمية رقم 71 المؤرخة في 10 نوفمبر 2004 ص 12 و القانون

11/17 المؤرخ في 27/12/2007 المتعلق بقانون المالية  
<sup>2</sup> - التعليمات الوزارية رقم 09 /1000 ، المرجع السابق.

الطعن و أخرى خاصة بتعيين فرق المتابعة والتحقيق<sup>1</sup> كما استثنى بعض الحالات التي لا تخضع للتسوية ، وهناك إذا البناءات القابلة للمطابقة في إطار القانون 15 /08 وهي كل بناية أو منشأة وجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات سواء كانت البناية فردية أو إدارية وعمومية ، شريطة أن تكون هذه البناءات خاضعة لرخصة البناء سواء إنتهت بها الأشغال أو في إطار الإتمام قبل نشر القانون 15 /08 بالجريدة الرسمية<sup>2</sup>.

إن تقادم ظاهرة البناء الفوضوي جعل المشرع الجزائري يصدر القانون السالف الذكر والهدف منه وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون باعتباره الهدف الأساسي لطالبي التسوية ونظرا لإصطدام الإدارة بعدة معوقات حالت دون تحقيق الأهداف المسطرة بهذا القانون ، هذه العراقيل تدرج في البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة والتي نتجت عنها قيود إدارية حالت دون تسليم شهادة المطابقة لها رغم أن القانون يخول للمالكين التمتع بحقوقهم على عقاراتهم قصد استغلال بناياتهم بصفة قانونية ( سكن ، بيع ، هبة... الخ ) ولضمان رفع هذه العراقيل عن عملية تسوية هذه البناءات وبموجب قانون المالية لسنة 2017 عمد المشرع إلى وضع تدابير قانونية جديدة تهدف إلى تبسيط إجراءات تسوية هذا النوع من البناءات مع تمديد نطاق تطبيقها والذي تمخض عنه صدور المرسوم التنفيذي رقم 55 /22 السالف الذكر و بموجبه تعززت الترسانة القانونية في مجال تسوية البناءات

<sup>1</sup> - محمد قسبية ، مقال بعنوان " قراءة حول القانون الجزائري 15/08" المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها و آليات تنفيذها، المجلد 7 العدد 01 ، جانفي 2021، ص 269.

<sup>2</sup> - فايزة جروني ، مليكة بطينة ، المرجع السابق، ص 745.

الذي جاء بأحكام منفصلة عن تلك الواردة في القانون 08 / 15 الذي انتهى مفعوله في 03 / 08 / 2022<sup>1</sup>.

## المطلب الأول

### مجال تطبيق تحقيق مطابقة البناء في ظل القانون

#### 15 / 08

حددت نطاق تطبيق القانون 08 / 15 المادة 15 منه والمتمثلة في البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ، البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة للرخصة المسلمة له ، البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء ، البناءات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء وتجدر الإشارة إلى أن أمر التسوية وتحقيق المطابقة يخص تلك البناءات التي أنجزت قبل 20 / 07 / 2008 فقط ، يعني قبل صدور القانون 08 / 15 ومن ثمة تخرج من دائرة التسوية تلك التي شيدت بعد صدور القانون السالف الذكر

وقد أوردت المادة 16 من القانون 08 / 15 استثناءات لا يمكن تحقيق المطابقة ويتعلق الأمر بالبناءات المشيدة على قطع أرضية مخصصة للإرتفاعات ويمنع البناء عليها وتلك المتواجدة بصفة اعتيادية المواقع والمناطق المحمية وكذا البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء التي يمكن إدراجها بالمحيط العمراني، البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن التي تشوه بشكل خطير البيئة

<sup>1</sup> كريمة العيفاوي، مقال بعنوان "تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة" ، وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22 / 55 ، مجلة الفكر القانوني والسياسي ، المجلد 06 العدد 02 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بجاية، سنة 2022 ، ص 576.

والمنظر العام للموقع ، وتلك التي تكون عائقا لتشييد البناء ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها<sup>1</sup> ، وكل بناء لا يقبل تسوية معرض للهدم و إعادة الأماكن إلى حالتها ويكون ذلك بقرار تتخذه لجنة ولائية و التي تحدد الأجل الذي يتعين أن يقوم خلاله الشاغل بعملية الهدم وتختلف إجراءات الهدم باختلاف قطعة الأرض المشيد عليها البناء بحسب ما إذا كانت أرض عمومية أو ملك للخواص<sup>2</sup>.

إن قانون مطابقة البناء 15 /08 والذي يسميه البعض قانون العقارات في الجزائر المؤرخ في 20 /07 /2008 قانون جديد يتعلق بالعمران ويهدف إلى تسوية الوضعية للبناء التي ليس لها شهادة المطابقة ولهذا بادر المشرع لمعالجة هذا النوع من البناء بموجب هذا القانون كآلية من شأنها تسوية البناء وعليه فمجال تحقيق مطابقة البناء في إطار القانون 15 /08 يتعلق بالبناء القابلة لتحقيق المطابقة انطلاقا من التعلية الوزارية المشتركة رقم 04<sup>3</sup> وكذا ما جاءت به المادتين 15 ، 40 من القانون 15 /08.

وبالتالي فإن مسألة تحقيق المطابقة تنحصر في 04 حالات سنتطرق

إليها في الفرعين التاليين:

<sup>1</sup> -وداد عطوي ، عيسى حداد ، المرجع السابق ، ص 116.

<sup>2</sup> - آسيا جرور ، المرجع السابق ، ص 78،79.

<sup>3</sup> التعلية الوزارية المشتركة رقم 04 بتاريخ 06 /09 /2012 تتضمن ضبط كفيات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

## الفرع الأول

### تحقيق مطابقة البناء المشيدة بموجب رخصة البناء

هي البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء إلا أنه لم يتم إنجازها في الأجل المحددة وانتهت صلاحية الرخصة وهي بنايات غير متممة ومطابقة لرخصة البناء ، وبنايات غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء ولتسويتها تكون محل طلب " رخصة إتمام الإنجاز"<sup>1</sup>

وهي إذا البناءات التي لم تكتمل بها أشغال البناء وصاحبها لم يتمكن من إتمام إنجازها نظرا لتجاوز المدة المحددة في رخصة البناء حيث أصبحت عديمة المفعول أو أنه لم يكن في وسع المعني بالأمر طلب تجديد رخصة البناء أو لأي سبب آخر.

ويمكن أن تكون هذه البناءات سواء متممة أو غير متممة مشيدة على الأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية.

حيث تنص المادة 40 فقرة 1<sup>2</sup> من القانون 08 / 15 على مايلي: "إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 ، 37 من القانون أعلاه تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به".

إن رخصة البناء تشترط في كل أعمال البناء بمفهوم المادة 41 من

المرسوم التنفيذي 15 / 19 وكذا المادة 52 من القانون 90 / 29.

<sup>1</sup> - عواطف محي الدين ، المرجع السابق ، ص 64

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2008، ص 19.

تصنف البناءات المتعلقة بالتسوية في القانون المذكور أعلاه المشيدة بموجب رخصة البناء إلى حالتين نوجزها في البناءات غير المتممة والتي لها رخصة (الفرع الأول) والبناءات التي لها رخصة وغير مطابقة لها (الفرع الثاني).

### أولاً: البناءات غير المتممة والتي لها رخصة.

هي كل بناية لم تكتمل يتعين على صاحبها إنهاؤها وفقاً لمواصفات رخصة البناء المسلمة ليتمكن من الحصول على المطابقة<sup>1</sup>، يكون فيها صاحب البناء شرع في البناء بموجب رخصة مع عدم إتمام أشغال البناء في المدة المحددة بالرخصة المسلمة له وأن البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء يكون صاحبها قد تحصل على رخصة التي هي مقيدة بمدة محددة يجب مراعاتها، ذلك أن أشغال البناء إذا لم تتم في المدة المحددة فإنها تعد ملغاة، ما يجعل من البناء مخالف للقانون وغير مشروع لعدم مراعاة الأجل المحددة، هذه الحالة صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتم الانجاز أو قد تجاوز المدة المحددة فيها وعليه تمنح له رخصة لإتمام الانجاز<sup>2</sup> وهذا وفقاً لنص المادة 19 من قانون 15/08 والتي تنص على: "عند انتهاء الأجل الممنوح يمكن صاحب البناية غير

1 - فائزة قاصدي مقال بعنوان " النظام القانوني لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري ، مجلة التعمير والبناء ، مجلد 05 العدد 04، العدد التسلسلي 19 / 22 ، ص 08.

2- وردية نعاس، أسيا شعواي، تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2016/2017، ص 17.

المتمة و المتحصل على رخصة بناء أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون"<sup>1</sup>.

إن الحكومة لجأت إلى التسوية نظرا لضخامة مشكلة البناء غير الشرعي وحسب هذا القانون تحقيق المطابقة يكون عن طريق وثيقة إدارية يتم من خلالها تسوية كل البناية التي تم انجازها أولم يتم انجازها بالنظر للتشريع المعمول به بشغل الأراضي و قواعد التعمير، يعد إلزام إتمام أشغال انجاز أي بناية مشيدة و تحقيق مطابقتها ويفرض على أصحاب و مالكي المشاريع أو كل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض و يمنع شغل أو استغلال بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون 15/08 ويشمل تحقيق المطابقة البناءات غير المتمة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء ويستفيد من "رخصة إتمام الانجاز" حسب نص المادة 19 من القانون 15/08<sup>2</sup>.

### ثانيا : البنايات المشيدة بموجب رخصة البناء وغير مطابقة لها

هي البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة وهذا ما نصت المادة 20<sup>3</sup> من قانون 15/08 بقولها "دون الإخلال بأحكام القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم ، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتمة و المتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2015 ، ص 15.

<sup>2</sup> - حسينة غواس، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، قانون و تسيير الإقليم، قسم الحقوق كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2012/2011، ص، ص 103، 104.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية العدد 44، لسنة 2008 ، ص 22.

القانون" فإنه تمنح له في هذه الحالة شهادة المطابقة ذلك أن صاحب البناء قد أتم إنجازها إلا أنها لا تتطابق مع أحكام رخصة البناء.

وعليه المعني في هذه الحالة صاحب البناء الذي تحصل على رخصة البناء تكون مواصفات إنجاز غير مطابقة للرخصة بمعنى أن البناء مخالفة لمحتوى الرخصة أو لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الإرتفاقات المحتملة<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### تحقيق مطابقة البناء التي ليس لها رخصة بناء

في هذه الحالة يكون الشخص قد قام بتشيد البناء دون الحصول على رخصة من الجهات المعنية وهنا نميز بين حالتين:

#### أولاً: البناءات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء

هذه الحالة يكون صاحب البناء قد شرع في الانجاز بدون رخصة و قام بإتمامها و قد تكون الملكية للعقار بسند رسمي أو بدون سند غير أنه لم يتمكن من الحصول على رخصة سواء بسبب مخالفة مشروع البناء لقواعد التعمير و البناء أو غياب سند<sup>2</sup>.

يودع تصريح لتحقيق مطابقة البناء مرفقا بالوثائق المنصوص عليها حسب الحالة لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناءة مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصرح ويجب على

<sup>1</sup> - الشريف بحماوي، المرجع السابق، ص 168.

<sup>2</sup> - الشريف بحماوي، المرجع نفسه، ص 168.

المصرح إعلام رئيس المجلس الشعبي بوقف الأشغال ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة<sup>1</sup>.

في هذه الحالة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا اداريا يتضمن رخصة البناء على سبيل التسوية كون صاحب البناء قد انجز البناء دون أن يتحصل على رخصة البناء<sup>2</sup>.

**ثانيا: البناءات غير المتممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة بناء**

تنص المادة 23 من قانون 15/08 على: " يجب على ملاك البناءات غير المتممة و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتموا بناياتهم ضمن الشروط و الأجال المحددة في هذا القانون من اجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الانجاز يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل تقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطة المعنية"<sup>3</sup>.

إن هذه الحالة يمنح فيها للمعني شهادة إتمام انجاز على سبيل التسوية لبنائته غير المتممة و التي لم يحصل صاحبها على رخصة بناء و قد يكون صاحب البناء في هذه الحالة غير حائز على سند ملكية و شرع في البناء دون رخصة أو أنه خالف قواعد التعمير<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - قسمة مجد ، المرجع السابق، ص 271.

<sup>2</sup> - وردية نعاس، أسيا شعواي، المرجع السابق، ص 18.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008، ص 23 .

<sup>4</sup> - وردية نعاس، أسيا شعواي، المرجع السابق، ص 18.

لقد أضافت أيضا المادة 18<sup>1</sup> من قانون 15/08 شروط أخرى لتحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها و يتم ذلك حسب وضعية حالة كل بناية مع مراعاة الحالات الآتية:

أ/ الطبيعة القانونية للوعاء العقاري: و الأمر هنا يتعلق بضرورة توفر سند ملكية أي بملكية العقار و هذا لصاحب البناية و هو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو شهادة المطابقة.

ب/ احترام قواعد التعمير و مقاييس البناء: أي أن مشروع البناية يكون متطابق مع المعايير أدوات التعمير و البناء المعمول بها و توفر شروط البناء و الوسائل المستعملة فيه بصفة ضرورية.

ج/ تخصيصها أو استعماله: أي أن النشاط الممارس لا يجب أن يتنافى مع موقع البناية سيما علاقة النشاط بالمحيط.

د/ موقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات: والأمر هنا يتعلق بتهيئة الموقع و قابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات غاز، ماء، صرف صحي، موصلات... إلخ.

ولكي تتم عملية التسوية بصفة صحيحة يتوجب على المكلفين بها أن يكونوا على دراية بجميع العناصر التي يتكون منها كل صنف من البناءات و ذلك بالاستعانة بالتقارير و كذا التحقيقات التي يقوم بها الأعوان المؤهلين و دراستها حتى يتمكنوا من الحكم على البناية بقابليتها للتسوية أو لا<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>-الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008، ص 22.

<sup>2</sup>- الشريف بجماري ، المرجع السابق،ص، ص 168، 169.

## الفرع الثالث

## إجراءات التسوية طبقاً للقانون 15/08

إن التسوية طبقاً للقانون 15/08 تتم وفق المسار التالي<sup>1</sup>:

أولاً: الإجراءات الأولية قبل البث في ملف التسوية وتتم هذه الإجراءات

على 03 مراحل:

1/ مرحلة إعداد ملف التسوية: لقد حددت المادة 23 فقرة 02 من

القانون 15 /08 الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب التسوية عن طريق التصريح بالبناءات غير المشروعة والمتمثلة في من يملكون البناءة ملكية قانونية ، المرقيين العقاريين أو المقاولين أو المتدخلين المؤهلين الذين يتولون إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي برغبتهم في التسوية<sup>2</sup>.

هذه المرحلة تتميز فيها بين ملفات طلبات التسوية للمباني المنتهية وغير المنتهية.

## أ- وثائق ملفات تسوية البناءات المنتهية:

\* خمس نسخ من تصريح المنصوص عليه في المادتين 24 و 25 من القانون 15/08 يتضمن هذا التصريح كل المعلومات بصاحب البناءة و عنوانها و مراجع رخصة البناء و تاريخ انتهاء الصلاحية إن وجدت و الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة و تاريخ بداية الأشغال و تاريخ المحتمل انتهائها.

<sup>1</sup> - ابراهيم غربي، المرجع السابق ، ص105.

<sup>2</sup> - و داد عطوي ، حدادي عيسى المرجع السابق ، ص 132.

\* خمس نسخ من كل وثيقة مكتوبة او بيانية التي يمكن أن تدعم ما جاء في التصريح من معلومات<sup>1</sup>.

### ب- وثائق ملف طلب التسوية للبناءات غير المنتهية:

و التي تتضمن إضافة إلى الوثائق المذكورة أعلاه الوثائق التالية:

\* وثيقة تعهد و التزام بوقف الأشغال و عدم عرقلة التحقيقات الإدارية و التقنية و إتمام إجراءات المطابقة في ما هو مدون في الوثائق و ما هو قائم في الورشة من أشغال.

\* شهادة من مهندس معماري معتمد يقيم فيها الآجال المتبقية لإتمام الأشغال نهائيا مع احترام المادة 29 من القانون 15/08<sup>2</sup>.

\* مخططات تقنية للهندسة المدنية و الهندسة المعمارية مع كشف كمي و نوعي لكافة أشغال البناية المنجز منها و المتبقية.

### 2- مرحلة تسليم الملف إلى مكتب التعمير بالبلدية:

بعد التدقيق في الملف المتعلق بطلب التسوية و من توفر الوثائق و تطابقها مع القانون يسجل الملف في دفتر خاص بالبلدية مرقم و مؤشر من الجهة الإدارية المختصة إقليميا و يمنح للمعني وصل استلام و يلزم أعوان مكتب التعمير للبلدية الانتقال إلى البناية محل إجراء التسوية طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 154/09 خلال 08 أيام التي تلي إيداع التصريح و التحقق من مدى مطابقة ما جاء في ورقة التصريح مع حقائق البناية و

<sup>1</sup>- الجريدة الرسمية العدد 44، لسنة 2008 ص 23.

<sup>2</sup>- الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2008، ص 24.

الأشغال على ارض الواقع ذلك أنه في حالة تسجيل عدم المطابقة فيجب تحرير محضر عدم مطابقة يثبت واقعة البناء الفوضوي وعلى مكتب التعمير بعد إبداء رأيه خلال 15 يوم الموالية لإيداعه فيما يخص ملف طلب التسوية تحويله إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية<sup>1</sup>.

### 3- مرحلة التحقيق في ملف طلب التسوية:

تلتزم مديرية التعمير والبناء بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة خلال شهر واحد من استلام وجمع الموافقات على تحقيق المطابقة من مصالح الأملاك الوطنية والحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري ، وعلى العموم كل البناءات التي تستقبل الجمهور وكذلك البناءات المخصصة للسكن التي يمكن أن تخضع لشروط خاصة وكذا مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحية عندما تكون مشاريع السكن بالمناطق المصنفة ومصالح الفلاحة بالولاية<sup>2</sup>.

تجمع مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية الآراء التقنية<sup>3</sup> استنادا إلى نص المادة 28<sup>4</sup> من القانون 15/08 التي نصت على ( ... وفي جميع الحالات تقوم هذه الأخيرة في إبداء رأيا المعلل في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها ).

إن التحقيق ميدانيا يتم من طرف أحد أعوان قسم البناء و التعمير على مستوى الولاية من مدى مطابقة ما جاء في الملف من تصريح و شهادات

<sup>1</sup> - ابراهيم غربي، المرجع السابق، ص، ص 106، 107.

<sup>2</sup> - عواطف محي الدين، المرجع السابق، ص 73

<sup>3</sup> - ابراهيم غربي، المرجع السابق، ص 107.

<sup>4</sup> - الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2008، ص 23.

ويجب التحقق من مدى التزام صاحب الطلب بالتوقف عن الأشغال و ذلك بالنسبة لحالة الأشغال غير المنتهية و رجوعا إلى نص المادة<sup>1</sup>30 من نفس القانون فإنه يشكل لكل طلب تسوية ملف خاص له رقم تسلسلي مستخرج من سجل خاص على مستوى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على ان تتضمن هذه الملفات نسخة من تصريح طالب التسوية و نسخة من الرأي المعطل لمصالح البناء والتعمير للبلدية، بعد أن يكون الأعوان المكلفين بالتعمير تابعين للبلدية قاموا بزيارة البناية<sup>2</sup>، و كذا نسخة من الرأي المعطل للهيئات التي تم استشارتها وفي جميع الأحوال فمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية عليها إبداء رأيها في خلال 15 يوم من تاريخ إخطارها من طرف مصالح التعمير للبلدية.

بإعداد هذه الملفات يتم إيداعها<sup>3</sup> على مستوى الأمانة التقنية للجنة الدائرة خلال شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطار من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بغرض البث في تحقيق مطابقة البناية<sup>4</sup>

#### - ثانيا: إجراءات البث في ملف طلب التسوية:

بعد استلام لجنة الدائرة ملفات التسوية، فإنها تفصل في نهاية الأمر بإصدار قرار الموافقة مقيد بالشروط أو الرفض وهذا ما نص عليه نص المادة 41 من قانون 15/08 " تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها بإصدار قرار

<sup>1</sup>- الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2008، ص 24.

<sup>5</sup>- الجريدة الرسمية العدد 27 ص 30 ، المادة 08

<sup>3</sup>- إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 107.

<sup>4</sup>- الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2008، ص 24.

الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض " و تبعا لذلك نتولى تحليل كل حالة على انفراد<sup>1</sup>.

إن لجنة الدائرة تقوم بدراسة الملفات المتعلقة بالتسوية المحولة إليها من طرف مصالح الدولة المكلفة بالتعمير تبعا لمعلومات المقدمة من المعني و الآراء المسببة و المعطلة من طرف المصالح التقنية و الإدارة المستشارة و الرأي المعطّل لمصالح التعمير بالبلدية و كذلك رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و يمكن أن يتم الاستعانة ببعض التحقيقات الإضافية من قبل أعوان البلدية و قسم البناء و التعمير أو خبير أو أي هيئة مختصة توضح بعض المسائل التقنية و هذه اللجنة واجب عليها من خلال دراسة الملف و تحليله أن تأخذ بعين الاعتبار المسائل المدرجة بالمادة 18 من قانون 15/08 المتمثلة في الطبيعة القانونية للوعاء العقاري ، موقع البناء و ربطه بمختلف الشبكات، احترام قواعد البناء و التعمير مع ضرورة الفصل بين طلبات القاعدة العقارية و طلب تسوية البناء و تبعا لنتائج الدراسة التي يجب أن لا تتجاوز 03 أشهر من تاريخ استلام لجنة الدائرة لملفات التسوية، هذه الأخيرة تفصل بإصدار قرار بالموافقة أو الموافقة المقيدة بشروط أو الرفض<sup>2</sup>.

### 1/ حالة الموافقة:

نميز بشأن الموافقة بين الموافقة العادية و الموافقة بتحفظ كما يلي:

أ- حالة الموافقة غير المشروطة: يجب أن نميز بين حالتها الانجاز

برخصة و الانجاز بدون رخصة.

<sup>1</sup> - وردية نعاس، آسيا شعواي، المرجع السابق ، ص 23.

<sup>2</sup> - إبراهيم غربي، المرجع نفسه، ص، ص 107، 108.

**\* حالة الانجاز برخصة بناء:** و هذه الحالة متعلقة بالبناءات المنتهية الأشغال أو قيد الانجاز و قد نصت عليها المادة 35 من قانون رقم 15/08 و التي تكون فيها لأرضية البناء أو قاعدة البناء عقد ملكية أو شهادة حيازة أو عقد رسمي آخر يمكن من الحصول على رخصة البناء، ففي هذه الحالة لجنة الدائرة تعيد الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قصد إعداد شهادة المطابقة للبناءة المنتهية أو رخصة إتمام الانجاز بالنسبة للبناءة غير المنتهية من الانجاز<sup>1</sup>.

**\* حالة الانجاز بدون رخصة:** ويتم ذلك من خلال إعادة تحويل ملف طلب التسوية التي يتضمن نسخة من وثيقة العقد الرسمي لقاعدة البناء من قبل لجنة الدائرة إلى إدارة البلدية من أجل إعداد رخصة البناء على سبيل التسوية فيما يخص البناءات المنتهية و إعداد رخصة إتمام الانجاز فيما يخص البناءات غير المنتهية و ليس لها رخص بناء مسبقة<sup>2</sup>.

هذه الحالة لا تكون فيها أرضية البناء ولا البناءة في حد ذاتها مسوية قانونيا وعملية التسوية<sup>3</sup> في هذه الحالة تتم على مرحلتين:

- **المرحلة الأولى:** تتمثل في إعداد ملف خاص و إتباع إجراءات تسوية القطعة الأرضية ففي حالة البناءة المنتهية أو قيد الانجاز و المشيدة فوق أرض ملكية عمومية وتسليم المعني صاحب البناءة أسانيد إدارية لا ترقى إلى عقد ناقل للملكية مسجل ومشهر و هذه الأسانيد تكون في شكل نسخ من شهادات إدارية أو محاضر المداولات وغيرها من الوثائق التي تعبر عن وجود عقد إداري بين الإدارة و المتنازل له و أول إجراء للتسوية هو تحقيق عقاري

<sup>1</sup>- إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 108.

<sup>2</sup>- وردية نعاس، أسيا شعواي، المرجع السابق، ص 24.

<sup>3</sup>- الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2008، ص 24 .

بإعداد عقود إدارية مسجلة و مشهرة<sup>1</sup> وتسوية الأرض تتم بالتنازل بالتراضي بين الإدارة المالكة وصاحب المشروع<sup>2</sup>.

- المرحلة الثانية: و هي مكملة للأولى هدفها تسوية البناءات بحد ذاتها و يتم ذلك عن طريق إعادة تحويل ملف طلب التسوية المتضمن وثيقة من العقد الرسمي لقاعدة البناء من قبل لجنة الدائرة إلى إدارة البلدية لغرض إعداد رخصة البناء على سبيل التسوية بالنسبة للبناءات المنتهية و ليس لها رخص بناء مسبقة، أو إعداد رخص إتمام الانجاز للبناءات غير المنتهية و ليس لها رخص بناء مسبقة<sup>3</sup>.

ب- حالة الموافقة بشروط : وهنا فيما يخص البناءات التي تتوفر على بعض الشروط المتعلقة بقواعد التعمير ومقاييس البناء ولكن ليس بالقدر الكافي لكن قبل تسليمهم رخصة البناء بعنوان التسوية يجب أولاً القيام ببعض الأشغال حتى تكون البناية متطابقة مع أحكام قانون البناء والتعمير السارية المفعول في ذلك الوقت ، علما انه لا تسلمن رخصة البناء بعنوان التسوية من قبل الإدارة البلدية إلا بعد التحقق ميدانيا من أعضاء اللجنة بمكتب العمران للبلدية من مطابقة الأشغال لتحفظات وملاحظات لجنة الدائرة ، إذ أن هذه الحالة على خلاف ما هو معمول به فيتم الحصول على شهادة المطابقة قبل الحصول على رخصة البناء.

أما ما يتعلق بالبناء فوق التجزئات غير المعتمدة فيتم تسويتها بملاحظة إنشاء جمعية الحي للإشراف على عملية التهيئة التقنية في إيصال مختلف

<sup>1</sup> - ابراهيم غربي، المرجع السابق، ص 109.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2008، ص 25.

<sup>3</sup> - ابراهيم غربي، المرجع نفسه، ص 109.

شبكات منافع المدينة والإشراف على عملية التهيئة القانونية بإتمام الإجراءات الإدارية المتعلقة بالحصول على رخصة التجزئة على سبيل التسوية<sup>1</sup>.

وبناء على نص المادة 44 من القانون 15/08 فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بتبليغ المعني كتابيا بالتحفظات المسجلة من طرف أعضاء لجنة الدائرة و يطلب منه رفعها خلال آجال المحددة من قبل اللجنة ، و يحزر محضر بعد نفاذ الآجال و بعد الزيارة الميدانية التي يقوم بها قسم البناء و التعمير للبناءية غير المتممة للتأكد من مطابقة الأشغال استنادا لما جاء من تحفظات للجنة<sup>2</sup>.

على إثر ذلك تقوم لجنة الدائرة بإعادة استصدار قرار الموافقة ترسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدف تسليم المعني التسوية إما بمنحه: رخصة بناء على سبيل التسوية في حالة بناية منتهية وليس لها رخصة بناء، أو شهادة مطابقة في حالة بناية منتهية لها رخصة بناء و لكنها جاءت غير متطابقة مع أحكام رخصة البناء أو رخصة إتمام الأشغال، في حالة بناية غير منتهية و ليس لها رخصة بناء أو بناية غير منتهية لها رخصة بناء و غير متطابقة<sup>3</sup>.

ج- حالة الرفض: و هي الحالة التي نصت عليها المادة 45 من القانون 15/08 حيث يمكن للمعني بقرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة أن يودع طعنا لدى لجنة الطعن المتواجدة مقرها بإدارة الولاية على أن يرفق هذا الطعن بالوثائق التبريرية اللازمة التي تساعد في تقديم دفوعه أمام اللجنة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - كمال تكواشت المرجع السابق ، ص، ص 169، 170

<sup>2</sup> - وردية نعاس، آسيا شعواي، المرجع السابق، ص 25.

<sup>3</sup> - ابراهيم غربي، المرجع السابق، ص 110.

<sup>4</sup> - وردية نعاس، آسيا شعواي، المرجع السابق، ص 25.

و عند انتهاء أعمال التحقيق في الوثائق المرفقة بالطعن استنادا لنص المادة 50 من قانون 15/08 فإن اللجنة الولائية تفصل بقرار تبلغه إلى لجنة الدائرة و هذه الأخيرة و على أساس قرار اللجنة الولائية تفصل بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة و تبلغه للمعني<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### مجال تطبيق مطابقة البناءات في ظل المرسوم التنفيذي

#### 55 /22

إن عملية تحقيق مطابقة البناءات لا تزال أحد الإشكالات العويصة التي تَورق السلطات العمومية في الجزائر ، ذلك أن الآلة القانونية منذ صدور القانون 15 /08 لم تتوقف عن إنتاج وإصدار النصوص القانونية في محاولة منها للبحث عن الآليات لتطبيق القانون وإزالة مختلف العقبات في مواجهة الإدارة في عملية تسوية البناءات.

يعتبر المرسوم التنفيذي 55 /22 من أحدث الآليات الذي يتعرض مضمونه إلى تحديد شروط لتسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، هذا القانون صدر لتطبيق نص المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 وجاء هذا المرسوم لتقديم إضافة في مجال البناء والمتعلق بحل المشاكل العمرانية الناتجة عن البناء المخالف للقانون، و هكذا تعززت الترسنة القانونية لقواعد مطابقة البناءات بأحكام مختلفة عن تلك الواردة في

<sup>1</sup>-ابراهيم غربي، المرجع نفسه، ص 110.

قانون مطابقة البناء لسنة 2008 خاصة و أن مفعول هذا القانون ينتهي في 03 أوت 2022<sup>1</sup>.

## الفرع الأول

### تحقيق مطابقة البناء المخالفة لرخصة البناء

إن تحقيق مطابقة البناء المخالفة لرخصة البناء يجرنا إلى التطرق لنطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 55 /22 لتحديد البناء المعنية بالإجراءات الجديدة للتسوية والشروط المستوجبة ، ثم إبراز المخالفات المعنية بالتسوية والغرامات المقررة لها.

#### أولاً: أسباب إصدار المرسوم التنفيذي 55/22

العلة من إصدار هذا المرسوم هو إتاحة الإمكانية لتحقيق مطابقة البناء المشيدة والحائزة على رخصة البناء والتي لم يصرح صاحبها بالإنهاء من الأشغال أي أنها تفتقد لشهادة المطابقة ، خاصة البناء المتواجدة قبل 03 أوت 2008 بإنشاء لجنة الدائرة كهيئة مهمتها دراسة طلبات تسوية البناء وتحقيق المطابقة.

إن فشل القانون 08 /15 في تسوية مختلف الملفات المودعة لدى مصالح التعمير على مستوى البلديات لعدة اعتبارات منها بطئ العملية المتعلقة بمعالجة الملفات وغيرها وكذا رغبة المشرع في تحديد نطاق تسوية البناء المخالفة لرخصة البناء والتكفل بالبناء المشيدة بعد تاريخ 03 أوت

<sup>1</sup> - كريمة العيفاوي، المرجع السابق ، ص، ص 574، 575، 576.

2008 والتي لا تدخل ضمن اختصاصات القانون 08 / 15 ذلك أن الكثير من البناءات المتواجدة بعد هذا التاريخ لا تحوز على شهادة المطابقة<sup>1</sup>.

### ثانيا: نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي 55 / 22.

نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي 55 / 22 هو تحديد مجال تدخله وذلك من حيث البناءات المعنية بقواعد المطابقة وبما أن عملية التسوية لا تنطبق جميع البناءات جاء هذا المرسوم بمجموعة من الشروط الواجب توافرها لإتمام العملية.

### 1/ البناءات المعنية بالتسوية وتحقيق المطابقة في ظل المرسوم

#### التنفيذي 55 / 22.

وفقا للمادة 15 من القانون 15/08 المعدل والمتمم يشتمل تحقيق المطابقة في أحكامه البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وغير مطابقة لأحكام هذه الرخصة المسلمة وفي هذه الحالة إما أن يكون صاحب البناء قد أتم بنايته أو هي في طور الانجاز غير أنه لم يحترم أحكام رخصة البناء المسلمة له أي أن البناء مخالفة لمحتوى رخصة البناء<sup>2</sup>

بالرجوع إلى نص المادة 03<sup>3</sup> من هذا المرسوم إن البناءات التي تسري

عليها أحكامه على نوعين:

<sup>1</sup> - خيرة لعبيدي، المرجع السابق، ص، ص 577، 578.  
<sup>2</sup> - مسعودة دراسو، رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص: إدارة محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة 01، السنة الجامعية 2020 / 2021، ص 313  
<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية العدد 09، ص 08

أ/ البناءات المتممة غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة: ويقصد بها البناءات التي تم صاحبها من إنجازها إلا أنها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء الممنوحة تكون محل تسليم شهادة المطابقة.

ب/ البناءات غير متممة وغير مطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة.<sup>1</sup> وتكون محل تسليم رخصة بناء معدلة على سبيل التسوية وشهادة مطابقة على سبيل التسوية طبقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 55/22.

وعليه فالأمر هنا يتعلق بالبناءات المشيدة بصفة قانونية بحيازتها على رخصة البناء إلا أنها تكون مخالفة لأحكام الرخصة و إنطلاقا من ذلك جاء هذا المرسوم ليبيّن كيفية تسوية وضعية هذه البناءات وتحقيق مطابقتها وإدخالها في الإطار القانوني الصحيح عن طريق وضع مجموعة من الإجراءات و الشروط<sup>2</sup>.

كما جاء المنشور رقم 01 المؤرخ في: 2022/03/18 المتعلق بتدابير تطبيق المرسوم التنفيذي 55/22 حيث بين الهدف من هذا المرسوم الذي يرمي إلى تسوية البناءات المزودة برخصة البناء و المنجزة أو التي هي في طور الانجاز، غير المطابقة لرخصة البناء<sup>3</sup> ، كما صدرت قبلها تعليمة

<sup>1</sup> - نصر الدين منصر ، نعيمة ذيابية ، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08 / 15 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة سوق أهراس العدد 03 سبتمبر 2017 ص 179.

<sup>2</sup> - خيرة لعدي، المرجع السابق، ص 579.

<sup>3</sup> - المنشور الوزاري رقم 01 في 2022/03/18 المتعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المؤرخ في: 2022/02/02 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

وزارة مشتركة تحدد كيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و / أو الانجاز<sup>1</sup>.

لقد كان هذا النوع من البناءات يحكمه القانون 08 / 15 طبقا لنص المادة 15 منه، والتي تطبق على البناءات الموجودة قبل تاريخ 03 أوت 2008<sup>2</sup> ، في حين المرسوم التنفيذي رقم 22 / 55 ليطبق على البناءات الموجودة قبل 03 فيفري 2022 كما أكدته المادة 03 منه بما فيها البناءات الموجودة قبل سنة 2008<sup>3</sup>.

ما يمكن الإشارة إليه أن المرسوم التنفيذي 22 / 55 لم يحدد آجالا للتسوية مثل القانون 08 / 15 الذي جدد أجال إنهاء مفعوله بخمس سنوات من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية والذي خضع للتمديد لعدة مرات ومن ثم فالبناءات غير المطابقة للرخصة طبقا للمرسوم الجديد الذي ستخضع له بما فيها الموجودة قبل سنة 2008 ستستفيد من عدم تحديد المدة الزمنية<sup>4</sup>.

## 2/ شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

إن المرسوم التنفيذي رقم 22 / 55 في مادته الرابعة وضع شروط لتسوية البناءات المعنية وتحقيق مطابقتها ويمكن حصرها فيما يلي<sup>5</sup>:

<sup>1</sup> - تعليمية وزارية مشتركة رقم 02 بتاريخ 2018/02/21 تحدد كفايات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و/ أو الانجاز

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية، العدد 44، ص 22، المادة 15 من القانون 08/15.

<sup>3</sup> - منشور وزاري رقم 01 بتاريخ: 18 مارس 2018 المرجع السابق .

<sup>4</sup> - كريمة العيفاي ، المرجع السابق، ص 580.

<sup>5</sup> - الجريدة الرسمية العدد 09، المؤرخة في 03 / 02 / 2022 ، ص 08 ، المادة 02

أ/ احترام القواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن: بحيث يجب أن تراعي البناية محل التسوية وتحقيق المطابقة القواعد التالية:

\* القواعد العامة للتعمير: أي مجموعة القواعد القانونية والتنظيمية التي تنظم الجوار ، خاصة من حيث التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية ، الفتحات ، الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء ، تغطية الطوابق بدون ترخيص وتجاوز مساحة شغل الأراضي.

\* معايير البناء والأمن: وهي مجموعة الحقوق والالتزامات التقنية والقانونية التي تسمح باحترام قواعد البناء في مجال أمن المشروع ضد الأخطار المحتملة وعليه فإن معايير البناء والأمن تتعلق بالاستقرار لا سيما أخطار الزلازل.

ب/ احترام أجال انتهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة أو أجال رفع التحفظات:

هذا الشرط كرسه المادة:113 من قانون المالية لسنة 2017 وعليه فالمرسوم التنفيذي 22 / 55 لم يتضمنه صراحة لكن المشروع التمهيدي لهذا القانون قد تضمن هذا الشرط حيث يلتزم المعني بطلب التسوية باحترام أجال انتهاء الأشغال المحددة من طرف اللجنة بغرض إنجاز البناية أو لرفع التحفظات المحتملة والتي تترتب عنها عقوبات التأخير وهذا لحمل المعنيين على إتمام وإنهاء الأشغال المتعلقة بالبنائيات ولذلك تم تحديد قيمة الغرامات

بنسب متفاوتة وللتنويه فالمرسوم التنفيذي رقم 55 /22 لم يعتمد هذه الغرامات التأخيرية<sup>1</sup>.

**ثالثاً: طبيعة المخالفات المعنية بالتسوية وكيفية تقدير الغرامات:**

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 55 /22 في المواد من المخالفات القابلة للتسوية والتي تم تعدادها بموجب المادة 04 فيما يلي<sup>2</sup>:

- مخالفات التعدي على المساحة: والأمر يتعلق هنا بمساحة التراجع داخل الملكية والمساحات الخارجية التابعة للغير سواء مساحة عامة أو خاصة.

- المخالفات المتعلقة بالفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء سواء التي تمس بقواعد الجوار بالمجابهة المباشرة أو العكس.

- المخالفات المتعلقة بإضافة طوابق سواء كانت تمس بالقواعد العامة للتعمير أو بمعايير البناء والأمن أو كانت خلاف ذلك.

- مخالفات تجاوز مساحة شغل الأراضي: وهنا نميز بين المخالفات التي فيها مساس بالقواعد العامة للتعمير خاصة الجوار ومعايير البناء والأمن والمخالفات التي تمس بهذه القواعد والمعايير.

إن تقدير الغرامات أقرها المرسوم التنفيذي 55 /22 من أجل تسوية وضعية البناية المخالفة لرخصة البناء المسلمة ، بتسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية للبناءات المتممة والغرامة تطبق على المخالف الذي تعدى على

<sup>1</sup> - كريمة العيفاوي، المرجع السابق، ص، ص 580، 581.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 09، المؤرخة في 03 /02 /2022 ، ص 08

المواصفات التقنية لرخصة البناء المسلمة له والتي تخل بالقواعد العامة للتعير أو معايير البناء وقواعد الأمن<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### مراحل تسوية البناء غير المطابقة وفقا للمرسوم التنفيذي

#### 55 /22

إن مراحل التسوية وإجراءاتها طبقا للمرسوم التنفيذي 55 /22 هي مجموعة تدابير يجب إتباعها لتسوية وضعية البناية والتي تمكن المخالف الاستفادة من رخصة بناء معدلة أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية تتلخص هذه المراحل فما يلي:

#### أولا: إيداع ملف التسوية للبناء غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة

يتعين على المعني ( مالك ، صاحب المشروع ... الخ ) بالمبادرة بإيداع الملف المتعلق بشهادة المطابقة على سبيل التسوية أمام مصالح التعير للبلدية المعنية التي تقع في دائرة اختصاصها البناية مقابل وصل إيداع الملف والذي يتضمن حسب الحالة الوثائق التالية:

- نسخة من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة.

- الوثائق المكتوبة والمخططات المحددة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19 /15 ( مثل مخطط الموقع ، مخطط الكتلة ) هذه الوثائق يعدها وجوبا

<sup>1</sup>- كريمة العيفاوي، المرجع السابق، ص، ص 581، 582.

مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان يبين فيها وضعية البناية المنجزة إذا كانت متممة أو تبين الأجزاء التي أدرجت عليها تعديلات والأجزاء التي مازالت في طور الإنجاز.

إضافة إلى هذه الوثائق يجب إرفاق تقرير موضح بالصور، مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة والتي هي في طور الإنجاز مع تحديد قيمة الجزء المضاف أو المعدل ، أجل إتمام الأشغال يقدره مهندس معماري إذا كانت البناية غير منتهية<sup>1</sup>.

- تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل يؤكد فيه هذا الأخير ما إذا هيك البناية لم يتأثر ويمكنه تحمل التعديلات.

- يتم استكمال الملف بتقرير خبرة تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء هذا ما يتعلق بالبناءات المستقبلية للجمهور أو المشاريع الإستثمارية وكذا السكنات الجماعية. يسجل الملف بسجل ممضي ومؤشر عليه وفي ملف رقمي من طرف مصلحة التعمير ولهذه الأخيرة بعد التأكد من صحة الملف ، القيام عن طريق جدول إرسال ممضي عليه من طرف رئيس المصلحة أو ممثله بإرسال الملف إلى الشباك الوحيد خلال أجل لا يتعدى 48 ساعة من الإيداع ويقوم بدوره بتقديمه إلى لجنة التسوية في 48 ساعة أيضاً<sup>2</sup>.

وبذلك يتم جدولة وتصنيف الملفات حسب نوع البناية ( متممة أو في طور الإنجاز) وكذا استعمالها (بناية فردية أ جماعية ، بناية تستقبل الجمهور

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية العدد 09، لسنة 2022 ، ص 09 ، المادة 09.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022، ص 09 المادة 10 .

، سكنات ريفية مدعمة وغيرها) موقعها وإطارها الزمني وذلك بالاستعانة بالبطاقات الإلكترونية لعقود التعمير والسجلات المختلفة استنادا إلى المرسوم التنفيذي 19 /15 بموجب مواد أزم الشباك الوحيد بضبط واستحداث بطاقة إلكترونية، وكذا أرشيف مديرية التعمير لدى الولاية أين تحفظ القرارات المتضمنة رخص البناء لديها.

بعد هذه السلسلة من الإجراءات يتم الاتصال بالمعنيين وإعلامهم بضرورة الحصول على شهادة المطابقة عن طريق القيام بإجراءات التسوية التي تصبح ملزمة لهم في حالة ارتكابهم للمخالفات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 55 /22 السالف الذكر ويتم إرسال فرق مؤهلة متعددة الكفاءات لمعاينة البناء سواء المنتهية أو في طور الإنجاز والتي تحوز على رخصة البناء من أجل المعاينة الأولية والأمر هنا يتعلق بالتحقق من وجود البناء في حالة عدم المطابقة التي تستوجب التسوية ولا يقصد منها ضبط المخالفات المنصوص عليها بالمرسوم 55 /22 وبعده يتم دعوة المخالفين إلى ضرورة إيداع طلبات التسوية تحت طائلة العقوبات في حالة عدم الإمتثال<sup>1</sup>.

### ثانيا : مرحلة الدراسة والمعالجة لملف طلب التسوية.

إن ملفات طلبات التسوية للبناءات غير المطابقة لرخصة البناء يتم معالجتها أولا على مستوى لجنة التسوية ثم يحول الملف مرفوقا ببطاقة التحضير إلى لجنة الشباك الوحيد هذا الأخير يفصل في الطلب<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - كريمة العيفاوي، المرجع السابق، ص 584، 585، 586.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022، ص 08، المادة 06.

## 1 / دراسة الملف على مستوى لجنة التسوية:

تتم دراسة و معالجة الملفات على مستوى لجنة التسوية ، و التي تنشأ بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو الوالي المنتدب حسب الحالة<sup>1</sup> ، و تشكل اللجنة عن ممثل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية رئيسا ، ممثل عن مصلحة التعمير للبلدية عضوا ، وممثل عن الحماية المدنية عضوا و يمكن توسيع تشكيلة اللجنة إلى ممثلين آخرين عندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو البناءات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بالمشاريع الاستثمارية ويتعلق الأمر بممثلين عن شركة سونلغاز ، الأشغال العمومية ، الموارد المائية الصناعي و البيئة ، والعضوية في لجنة التسوية لا تنفي إمكانية العضوية في لجنة الشباك الوحيد ، حسبما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 55 / 22<sup>2</sup>.

ويتوجب على اللجنة دراسة الملف في أجل أقصاه (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف حيث تكلف اللجنة في هذه المدة بمجموعة من المهام تتمثل في القيام بزيارات ميدانية للتأكد من المخالفات المذكورة، ملء بطاقة تحضير الملف وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 55/22 مع التوقيع عليها من طرف كل أعضاء اللجنة ، إبداء الرأي فيما يتعلق بتسوية البناءات و قيمة الغرامة حسب طبيعة المخالفة كما سبق توضيحه أنفا.<sup>3</sup>

يمكن للجنة طلب معلومات إضافية عند الاقتضاء ، بتبليغ صاحب الطلب عن طريق رئيس البلدية بطلب استكمال الملف ، و في هذه الحالة

<sup>1</sup> -الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022، ص 08

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022، ص 08

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022 ص 08 ، المادة 07

يتوقف الأجل المحدد لدراسة الملف ، و يستأنف ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات من طرف اللجنة بعد تسلمها من مصلحة التعمير البلدية.<sup>1</sup> وتجدر الإشارة إلى أن دراسة الملفات يجب أن تأخذ بعين الاعتبار نوع البناية المعنية و طبيعة استعمالها ، إذ يعتبر التصنيف ضروريا عند دراسة الملفات لا سيما عند تحديد قيمة جزء البناية موضوع المخالفة و كذا مبالغ الغرامات <sup>2</sup>.

## 2/ تحضير الطلب على مستوى الشباك الوحيد:

بعد دراسة الطلب على مستوى لجنة التسوية التي تبدي رأيها في مدى قابلية البناء للتسوية ، واقتراح التدابير التي يتعين اتخاذها ، يتم تحويل الملف إلى الشباك الوحيد المختص على مستوى البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية ( حسب الحالة )<sup>3</sup> ، مرفقا ببطاقة التحضير التي يبين فيها نوع المخالفات المسجلة التي تم التحقق منها من طرف اللجنة ، رأي اللجنة وتحفظاتها إن وجدت ، تقدير قيمة الجزء المضاف أو المعدل حسب كشف المهندس المعماري ، و حسب ما تم التحقق منه من طرف اللجنة ، تقدير نسبة الغرامات و ما يعادل قيمتها نقدا ، والأجل المقترح لإتمام أشغال البناء بالنسبة للبناءات في طور الإنجاز.

يقوم الشباك الوحيد المختص الذي يمارس مهامه طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15، بتحضير الطلب وفق الآجال المحددة في المرسوم

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022 ، ص 09 المادة 11 / 2

<sup>2</sup> - كريمة العيفاوي ، المرجع السابق ، 586 ، 587

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015 ص 17 ، 18 و الجريدة الرسمية العدد 71 ، ص 17 بتاريخ : 2020/12/02 المتضمن المرسوم التنفيذي رقم 342 / 20 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المادة 58 مكرر

المذكور ، و المتمثلة في 15 يوما من تاريخ استلام الملف، و يتكفل الشباك الوحيد المختص باتخاذ القرار النهائي المتعلق بمنح شهادة المطابقة على سبيل التسوية ، و يرسل قراره إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بتبليغه لصاحب الطلب في أجل لا يتجاوز ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلامه.

علاوة على ذلك يقوم الشباك الوحيد بتحضير القرارات الخاصة بشهادة المطابقة على سبيل لتسوية حسب النماذج الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 55/22 بعد دفع الغرامة المستحقة وتبليغها إلى صاحب الطلب عن طريق مصالح التعمير بالبلدية بعد التوقيع عليها في أجل لا يتعدى ثمانية أيام ابتداء من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة المستحقة للبلدية.

يلاحظ من خلال المراحل التي تم استعراضها بساطة الإجراءات التي أقرها المرسوم التنفيذي رقم 55/22 في تسوية البناء غير المطابقة لرخص البناء المسلمة ، و إقرار أجل معقولة لدراسة الطلبات ، الأمر الذي سيسمح و يساهم بشكل فعال في معالجة أكبر قدر من الملفات ، عكس ما هو الحال في قانون رقم 15/08 الذي يتميز بالتعقيد في الإجراءات و طول الآجال الممنوحة لدراسة الملفات ، إلى جانب تعدد المتدخلين.

### ثالثا : البت في ملف طلب التسوية و إصدار القرار:

يختص الشباك الوحيد في الفصل في ملفات طلبات رخص البناء المعدلة و شهادات المطابقة على سبيل التسوية، و الذي يتخذ قراره النهائي بعد الاطلاع على رأي لجنة التسوية المتضمن في بطاقة تحضير الملف كما

رأينا سابقا، و يمكن أن يتضمن القرار رأيا بالموافقة، أو رأيا بالموافقة المتبوعة بتحفظات أو رأيا بالرفض.<sup>1</sup>

### 1/ إصدار قرار الموافقة:

يحضر الشباك الوحيد المختص ملف طلب التسوية، ويتخذ قراره النهائي، الذي يبلغه لرئيس البلدية المكلف بدوره بتبليغ مضمون هذا القرار لصاحب الطلب، في أجل لا يتعدى ثمانية<sup>2</sup> أيام ويكون القرار ايجابيا إزاء طلبات الحصول على شهادة المطابقة ورخصة البناء المعدلة عندما تتعلق المخالفة بمساحة التراجع داخل الملكية وكذا الواجهات المنجزة التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة والمخالفات المتعلقة بإضافة طوابق دون الإخلال بقواعد التعمير ومعايير الأمن والبناء وتجاوز مساحة شغل الأراضي دون المساس بقواعد التعمير ومعايير الأمن.

ويتم تقدير الغرامات حسب نوع المخالفة وطبيعة استعمال البناية ويجب على صاحب الطلب دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية ، وعندما يقوم الشباك الوحيد المختص بإعداد قرار يتضمن منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية طبقا للنماذج المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 55/22 ويبلغ قرار الموافقة للمعني في أجل أقصاه ثمانية أيام ابتداء من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة للبلدية<sup>3</sup>.

لكن ينبغي التنويه هنا، أن إصدار وتسليم قرار منح رخصة البناء المعدلة يكون من اختصاص إما رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي

<sup>1</sup>- كريمة العيفاوي المرجع السابق ، ص 588

<sup>2</sup> -الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022 ص 10 المادة 18

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022 ص 10 المادة 19

أو الوالي المنتدب أو وزير التعمير حسب اختصاص كل منهم في إصدار رخصة البناء كما هو مبين في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير، حيث تستند هذه الأطراف، إلى رأي الشباك الوحيد المختص حسب الحالة، إذ يعتبر رأيه ملزماً لهذه الأطراف باعتباره صاحب الاختصاص في البث في الطلب واتخاذ القرار النهائي وبعبارة أخرى فإن لجنة التسوية تبدي رأياً والشباك الوحيد يتخذ القرار النهائي بينما يصدر ويسلم القرار في شكله الإداري من طرف الجهات المذكورة أعلاه، في حين يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ القرار لصاحب الطلب في جميع الحالات إضافة إلى اختصاصه الحصري في إصدار شهادة المطابقة على سبيل التسوية استناداً إلى رأي الشباك الوحيد المختص.<sup>1</sup>

## 2/ إصدار قرار الموافقة المتبوع بالتحفظات:

قد يتخذ الشباك الوحيد قرار بالموافقة لكن مع ضرورة رفع بعض التحفظات التي تتمثل في بعض المخالفات التي تستوجب التعامل معها حيث يشكل غلق الفتحات غير القابلة للتسوية وهدم أجزاء البناء غير القابل للتسوية تحفظات يتوجب رفعها لإجراء التسوية وتحقيق المطابقة وفي هذه الحالة يتم معاينة رفع التحفظات في الآجال المحددة من طرف لجنة التسوية ودفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية بعدها يسلم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية بنفس الأشكال الخاصة بإصدار قرار الموافقة الملاحظ هنا أن المرسوم لم يتضمن أجالا محددة لرفع التحفظات وترك حرية تقديرها للجنة التسوية، و الأمر في اعتقادنا يرجع إلى طبيعة وعدد المخالفات التي يمكن تسجيلها حسب نوع البناء المعنية ، فلا يمكن

<sup>1</sup>- كريمة العيفاوي ، المرجع السابق ، ص 588 ، 589

تحديد الآجال قانونيا أو توحيدها لوجود تفاوت في عدد و نوعية المخالفات، وبالتالي ترك المنظم مسألة تحديد وتقدير الآجال للجنة التسوية التي تقوم بالمعاينة الميدانية.<sup>1</sup>

### 3/ إصدار قرار الرفض:

يكون رفض منح شهادة المطابقة على سبيل التسوية للأسباب المستخلصة من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22 بحيث تكون البناءة المعنية غير قابلة للتسوية، بسبب عدم احترامها للقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء و الأمن المحددة في المرسوم و بالتالي يتخذ الشباك الوحيد قرارا برفض التسوية ، مع اتخاذ الإجراءات الردعية المناسبة لكل مخالفة، حيث تكون الفتحات المعمولة على الواجهات و التي تكون غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة و التي تمس بالجواري بالمجابهة المباشرة محل إجراء الغلق<sup>2</sup>، كما يكون محل إجراء الهدم على نفقة المعني، المخالفات المتعلقة بالتعدي على المساحة الخارجية للغير، إضافة طوابق تخل بالقواعد العامة للتعمير و معايير البناء و الأمن ، و كذا تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية و المخلة بالقواعد العامة للتعمير و معايير البناء.<sup>3</sup>

ويمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 19/15<sup>4</sup> السالف الذكر، بحيث يودع الطعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية المختصة، و تمنح مدة 15 يوما لتسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية أو الرفض المبرر كما يمكن

<sup>1</sup> - كريمة العيفاوي ، المرجع نفسه ، ص 589

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022 ص 10 المادة 2/15

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022 ص 10 ، المادة 14 وما يليها

<sup>4</sup> - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015 ص 20 ، المادة 69

لصاحب الطلب اللجوء مباشرة إلى الجهات القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به، إذ رأى أن التظلم الإداري غير مجد، أو بعد استنفاد إجراء التظلم والذي كما أشرنا أنه لا يعد إجراء ملزما لصاحب الطلب.

عموما نلاحظ أن المنظم سلك نفس إجراءات الطعن المعمول بها في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر، بحيث اعتمد على التظلم الإداري ( الاختياري ) كخطوة أولى ممكنة، أو الطعن القضائي إما كإجراء وحيد أو كأخر خطوة يتم استنفادها في إجراءات الطعن المتخذة ضد قرارات رفض منح شهادة المطابقة على سبيل التسوية، على خلاف قانون رقم 08 / 15 المذكور سابقا الذي أنشأ لجنة طعون خاصة تكلف بالبت في طلبات الطعن الموجهة ضد قرارات لجنة الدائرة<sup>1</sup>، حيث يمكنها الاضطلاع بكافة التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة، أين تفصل هذه الأخيرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة على أساس قرار لجنة الطعن.<sup>2</sup>

صحيح قد يكون التظلم الإداري في مجال الفصل في الطعون أكثر بساطة، و ربما أكثر ملائمة لعملية تسوية البناءات غير المطابقة لتعليمات رخص البناء المسلمة، لكنه قد لا يكون أكثر حيادية و أفضل نجاعة من الطعون التي يتم إيداعها لدى لجنة مختصة بدراسة الطعون، و التي تكون هيئة مستقلة عن الجهة مصدرة القرار، بالتالي تكون قراراتها أكثر حيادية، إلى

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008 ص 26 ، المادة 47  
<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008 ص 26 ، المادة 51

جانبا فعاليتها في الفصل في الطعون ، نظرا للتحقيقات التي يمكن أن تقوم بها ، ما يجعل قراراتها أكثر واقعية.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>- كريمة العيفاوي ، المرجع السابق ، ص،ص 589 ، 590

## الفصل الثاني

### شهادة المطابقة كآلية مستحدثة لتسوية البناءات

وضع المشرع العمراني وسائل لاحقة لعملية البناء مجسدة بوثيقة تثبت مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء نص عليها بموجب المرسوم التنفيذي 19 / 15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الذي ألغى المرسوم التنفيذي 176 / 91 والذي تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي 342 / 20.

لقد أوجب المشرع الجزائري عند الانتهاء من أشغال البناء على المستفيد من الترخيص أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء الأشغال لتسلم له شهادة المطابقة حتى يمكن التأكد من خلالها من مدى مطابقة أشغال البناء لما هو مقرر قانونا فهي وسيلة رقابية هامة تتوج باحترام المرخص له قانون التعمير<sup>1</sup>.

## المبحث الأول

### مفهوم شهادة المطابقة

يلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بإنهاء البناء، ثم تقوم الإدارة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وإذا تبين ذلك تمنح للمعني شهادة المطابقة فما هي شهادة المطابقة والتعريف بها كآلية لرقابة البناء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - شهر زاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2015/2016.

<sup>2</sup> - صافية إقلولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل قانونية ، دار هومة ، الطبعة الثالثة 2016 - 2017.

## المطلب الأول

### تعريف شهادة المطابقة وطبيعتها القانونية

إن البناء ككتلة مشيدة لا بد أن يخضع في بنائه لمجموعه من الضوابط التي تحكمه ولذلك تدخل المشرع الجزائري لتسوية البناء سعيا لتحقيق نوعية جيدة للبناءات ، محترمة للمناظر سواء الطبيعية أو الحضرية.

إن شهادة المطابقة تختلف عن الرخص العمرانية و عن شهادات التهيئة و التعمير الاخرى لأنها تحدد رأي الجهة الادارية المختصة عن مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير فهي نوع من الرقابة عن مدى تطبيق ما ورد في رخصة البناء و تؤكد احترام قواعد التهيئة و التعمير<sup>1</sup>.

إن المشرع الجزائري لم يعرف شهادة المطابقة و إنما الزم المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الاشغال بضرورة استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء و قد عرفها البعض بأنها " أداة قانونية لاستلام المشروع و تؤكد لمحتوى رخصة البناء و تأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير و لمخططات التهيئة والتعمير... " و هي كذلك " وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيد من رخص البناء لأحكام هذه الأخيرة"<sup>2</sup>.

وعليه فإن الوقوف على تحديد معنى شهادة المطابقة يقتضي تعريفها تشريعيا وفقهيا.

<sup>1</sup> - باي يزيد عربي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2013/2014، ص 230.

<sup>2</sup> - لمين لعريض، الآليات القانونية لحماية البناءات من خطر الانهيار في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص فرع قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2017/2018 .

## الفرع الأول

### تعريف شهادة المطابقة

#### أولاً: التعريف التشريعي

بموجب نص المادة 75 من القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء ، شهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي"<sup>1</sup>.

من خلال نص المادة المشرع لم يعرف شهادة المطابقة وإنما أشار إلى الغرض منها وهو إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء وتطبيقا لذلك صدر النص التنظيمي الساري المفعول حاليا 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها حيث بالتطرق إلى المادة 36 منه فإنها توجب على كل مستفيد من رخصة بناء عند الانتهاء من الأشغال والتهيئة المتكفل بها استخراج شهادة مطابقة وبالتالي فهي إجبارية<sup>2</sup>.

ونصت أيضا المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 19 / 15 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها على أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستعمال الجمهور والمستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف إجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية<sup>3</sup>.

يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها قرار إداري يثبت ويؤكد الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء ، وقواعد التعمير ، والذي يمنح لكل شخص طبيعي

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية العدد 52، لسنة 1990، ص 1660

<sup>2</sup> - موفق براهمي ، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون إداري معمق كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أوبكر بلقايد ، تلمسان ، الجزائر السنة الجامعية 2016 / 2017 ص 257.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية العدد 07 بتاريخ 12/02/2015، ص 19 من المرسوم التنفيذي 19 / 15 المتضمن يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

أومعنوي أنجز بنايات مهما تكن طبيعتها ، فشهادة المطابقة تعتبر رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء.

كما تعرض المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19 في المواد 63، 64، 65 لشهادة المطابقة التي تعد إجراء وجوبيا ، فهي أداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير ومخططات التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

وقد عرف البعض شهادة المطابقة كآلية لضمان مطابقة البناءات للأصول والموصفات الفنية كأهم أداة في يد الإدارة لمراقبة مدى احترام المرخص لهم بالبناء لأحكام ومواصفات رخصة البناء الممنوحة ، إذ أنه كثيرا ما يتقاعس المستفيد من رخصة البناء عن مراعاة التصاميم والمواصفات التي تم على أساسها منح الترخيص وكذا القواعد المنظمة للبناء والتي تعهد المستفيد من الترخيص باحترامها، ولذا تدخل المشرع من خلال النص على هذه الآلية لضمان مراقبة البناء لاسيما في مجال الترقية العقارية.

في حين عرف البعض الآخر شهادة المطابقة على أنها " أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى رخصة البناء وتأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير...." وهي كذلك " وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخصة البناء لأحكام هذه الأخيرة ".

وعرفت أيضا بأنها " تلك الشهادة أو الوثيقة التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها ، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض، والمرفق بطلب الترخيص للبناء ، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - صافية إقلولي ولد رابح ، المرجع السابق ص 185.

<sup>2</sup> - لمين لعريض ، المرجع السابق ، ص 183.

لم يحدد المشرع الجزائري مفهوم لشهادة المطابقة لكن من خلال استقراء النصوص القانونية المتضمنة شهادة المطابقة في قوانين التهيئة و التعمير نجده أنه أشار إلى طبيعتها القانونية، و المشرع الجزائري لم يعط تعريف صريح في شهادة المطابقة إلا أنه باستقراء النصوص التشريعية المنظمة لها نستنتج تعريفها وذلك من خلال التعاريف الفقهية<sup>1</sup>.

### ثانيا : التعريف الفقهي

شهادة المطابقة فقها لها زخم كبير من التعريفات من طرف الباحثين ونقتصر على البعض منها.

عرفها الأستاذ/ عزوي عبد الرحمان " على أنها قرار إداري يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له " .

"وبعبارة أخرى هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها ، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية ( السابقة أو القبلية و البعدية أو اللاحقة ) وتتأكد من خلالها من مدى إحترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص للبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> -فايزة قاصدي، المرجع السابق ، ص 03.

<sup>2</sup> - عبد الرحمان عزوي ، مقال بعنوان "الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران ( حالة شهادة المطابقة )" ، مجلة العلوم القانونية والإدارية ، جامعة الجيلالي اليابس ، سيدي بلعباس ، عدد 2008، ص 156.

كما عرفتها الأستاذة عايدة ديرم بأنها " وثيقة تعلن أن إسناد البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محددة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة في أحكام رخصة البناء"<sup>1</sup>. كما تطرق لتعريفها الأستاذ عيسى مهزول بكونها " قرار إداري يتضمن تصريح من الإدارة المختصة قانونا أن اشغال البناء المرخص بها إداريا قد أنجزت وفقا للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء وهو ما يشكل ترخيصا بإستعمال البناء المنجز سواء كان ذات طابع سكني أو مخصص لنشاط ما"<sup>2</sup>.

من خلال ما تم التطرق إليه حول تعريف شهادة المطابقة أن كل التعاريف تقريبا تشترك في الطبيعة القانونية لهذه الشهادة وسببها والهدف منها ويمكن تعريفها بأنها " قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة تقر فيه بأن أشغال البناء المرخص بها تتطابق مع أحكام البناء الصادرة في هذا الشأن"<sup>3</sup>.

كما تم تعريفها أيضا بأنها " قرار إداري تصرح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة عن مدى توافق و تطابق اشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها " لأن شهادة المطابقة تأخذ جميع أركان القرار الاداري من خلال صدورها من جهة ادارية مختصة و بإرادتها المنفردة لترتيب اثر قانوني يتمثل في تأكيد شرعية أشغال البناء ومطابقتها لأحكام الرخصة و قواعد التهيئة و التعمير"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>-عايدة ديرم ، الرقابة الإدارية على أشغال التعمير والبناء في التشريع الجزائري ، ط1 ، دار قانة الجزائر 2011، ص 107.

<sup>2</sup>- صفاء تليلي ، حنان سالم ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمدة لخضر - الوادي ص 159 السنة الجامعية 2016/2017.

<sup>3</sup>- موفق براهمي ، المرجع السابق ، ص 258 ، 259.

<sup>4</sup>- باي يزيد عربي، المرجع السابق، ص 231.

## الفرع الثاني

### الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة وأهميتها

إن البناء الفوضوي هو ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة والضابطة للنشاط و حركة البناء والتعمير سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو بعدم الإمكانية القانونية للحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال ، وبمفهوم المخالفة حتى لا يكون البناء الفوضوي يجب الحصول بالضرورة على رخصة البناء المسبقة في حالة مباشرة وتنفيذ الأشغال وعلى شهادة المطابقة في حالة الانتهاء من الأشغال<sup>1</sup>.

#### أولاً: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

لقد جاء بنص المادة 56 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من طرف السلطة الإدارية المختصة و هي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص دون سواه سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو من طرف الوزير المكلف بالعمران، كما أنها تحدث أثراً قانونياً يتمثل في تأكيد مشروعية الأشغال المنجزة و مطابقتها لرخصة البناء و من ثمة تعتبر شهادة المطابقة قراراً إدارياً و أداة قانونية لاستلام المشروع و تأكيد لمحتوى رخصة البناء، يتعين على المستفيد عند انتهاء الأشغال استخراج شهادة المطابقة، إذ يتم عند انتهاء الأشغال لإثبات مطابقة الأشغال لرخصة البناء تسلّم من قبل المذكور آنفاً، و تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 11 ، 12.

<sup>2</sup> - سعاد ميمونة، مقال بعنوان " شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني "، مجلة التعمير و البناء، مجلد 4 العدد 02، العدد التسلسلي 14 جوان 2020، جامعة تلمسان، ص 55، 56.

لقد نصت المادة 75 من القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة... " <sup>1</sup>

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19 أيضا بموجب المادة 63 على " تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 90 / 29 المذكور أعلاه ، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن أقتضى الأمر إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء " <sup>2</sup>.

فضلا عن نص المادة 65 من نفس المرسوم على " تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن ، أو الترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين ... " <sup>3</sup>

من جملة هذه المواد يتبين أن شهادة المطابقة هي ذات طبيعة قانونية مزدوجة فهي من جهة عبارة عن شهادة تمنحها الإدارة كدليل على مراعاة طالبها على ما تعهد به بموجب رخصة البناء والمسلمة قبل بداية الأشغال وبالتالي يجوز للمستفيد منها الاستشهاد بها في هذا الصدد في مواجهة الكافة في أي مناسبة تطلب منه سواء أمام الموثق ، البنوك ، الشهر العقاري ... الخ.

ومن جهة أخرى شهادة المطابقة عبارة عن رخصة تسمح للإدارة من خلالها بإستغلال البناية المعنية بشهادة المطابقة ، فإذا كانت البناية ذات طابع سكني فإن شهادة المطابقة المستخرجة تعتبر رخصة للسكن ، أما إذا كانت البناية المعنية ذات طابع إجتماعي أو تربوي أو خدماتي او صناعي أو تجاري فتعتبر شهادة المطابقة بمثابة رخصة لإستقبال الجمهور أو المستخدمين داخل هذه البنايات <sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990 ص 1660.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015، ص 19 المادة 63.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015، ص 19 المادة 65.

<sup>4</sup> - لمين لعريض ، المرجع السابق ، ص 185.

## ثانيا: أهمية شهادة المطابقة

تكتسي شهادة المطابقة أهمية قانونية كبيرة وللوقوف عليها نستظهر ما ورد في نص المادة 65 من المرسوم التنفيذي 15 / 19<sup>1</sup> على أنها " تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة " وبالتالي تصبح شهادة المطابقة قرينة على شرعية البناء يتوقف ذلك على استيفائها شغل البناء وربطها نهائيا بشبكات الانتفاع.

إن شهادة المطابقة تعتبر وسيلة رقابية بعدية لمطابقة البناءات المنجزة لرخصة البناء فهي تكتسي جانب هام في حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي، ويتجلى ذلك من خلال رفض منح شهادة المطابقة إذا كانت المشاريع المنجزة مخالفة لما جاء في رخصة البناء وتمس بالبيئة أو بصحة وأمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية.<sup>2</sup>

تقتضي عملية القيام بعملية البناء واستغلال ما تم إنجازه إصدار قرارين أولهما قرار الترخيص المسبق لإنجاز الأعمال تتوج بقرار ثاني لإبراز مدى تنفيذ الأول ومطابقته للأحكام المحددة والنتائج المرجوة، وعليه فالنتيجة تعكس بشكل أو بآخر أهمية شهادة المطابقة.

إن النتيجة إذا تعكس أهمية شهادة المطابقة والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015 ص 19

<sup>2</sup> - صبرينة تونسي ، النظام القانوني للعمران في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه ، علوم في القانون العام ، تخصص قانون البيئة والعمران ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ، السنة الجامعية 2018 / 2019 ص 265.

**1/ المحافظة على النظام العام :** حيث أنه بإعتبار رخصة البناء من الأدوات التي يحمي النظام العام البيئي، فإن شهادة المطابقة تأتي لتتويج مدى تحقيق ذلك بمعنى أن البناء صالح للإستغلال ويتمشى وعناصر النظام العام.

**2/ حماية مصالح الغير:** ويقصد بذلك مضار الجوار غير المألوفة والتي يكون سببها الانعكاسات السلبية للمبنى الجديد المجاور نتيجة عدم احترام مضمون رخصة البناء كالزيادة في العلو مثلا وحرمان الجار من حق المطل أو التهوية أو الإنارة الطبيعية. فرغم ما تهدف إليه رخصة البناء من حماية للجوار من مضار الجوار غير المألوفة، فإن شهادة المطابقة كقرار إلزامي جاءت لتؤكد هذه الحماية وتفرضها وهذا عن طريق الحضور المكثف للإدارة من خلال رقابتها السابقة والآنية واللاحقة لأعمال البناء.

**3/ إقرار باستعمال المبنى :** تعد شهادة المطابقة رخصة تقوم مقام رخصة السكن إذا كان الغرض منه ذلك أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان مخصص لوظائف اقتصادية واجتماعية أو خدماتية أو صناعية ، مع مراعاة بعض الأحكام الخاصة ببعض المؤسسات.

**4/ حماية البيئة:** نظرا للدور الفعال الذي تلعبه رخصة البناء في حماية البيئة لا بد على المستفيد منها أن يتقيد بمضمونها وأحكامها ولا يمكنه التوصل من مسؤوليته تجاه حماية البيئة بمجرد الحصول على رخصة البناء لأن الرقابة اللاحقة لأعمال البناء عن طريق شهادة المطابقة تفرض عليه إما مطابقة البناء أو تنفيذ الإجراءات الردعية عليه نتيجة مخالفة أحكام قانون العمران ومضمون رخصة البناء التي حماية البيئة أحد أهدافها وبالتالي وجب مطابقة أعمال البناء المنجزة مع هذه الأهداف.<sup>1</sup>

كما أن شهادة المطابقة وسيلة رقابية بعدية لمطابقة البناءات المنجزة لرخصة البناء فبذلك لها دور في حماية الجانب العمراني والجمالي والبيئي ويظهر ذلك من خلال رفض

<sup>1</sup> - موفق براهيمى ، المرجع السابق ص 299

منح الشهادة إذا كانت البناية تمس بالبيئة وصحة وأمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء ولا تتوافق مع رخصة البناء، كما أنه إذا كانت أشغال البناء بعد إنتهائها لا تتوافق مع التوجهات الأساسية لأدوات التهيئة والتعمير خاصة في مجال حماية البيئة فإنه يرفض منح الشهادة ، كما أن المشرع وضع العديد من الإجراءات الضرورية لحماية البيئة أثناء إعداد وتسليم شهادة المطابقة وذلك بالتقيد باحترام الوسط الطبيعي والبيئة<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### خصائص شهادة المطابقة و شروطها

أولاً: خصائص شهادة المطابقة:

إن شهادة المطابقة لكونها وسيلة للرقابة البعدية للتعمير فإنها تتميز بمجموعة من الخصائص:

1/ أنها وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة لها والمحددة قانوناً في رئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه - حتى وإن كانت رخصة البناء صادرة عن الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، فإذا صدرت من جهة إدارية أخرى مهما علا مستواها فتكون مشوبة بعيب عدم الاختصاص.

2/ أنها ذات طابع إلزامي فكل من تحصل على رخصة البناء ملزم بإستصدار شهادة المطابقة عند انتهاء الأشغال تحت طائلة الهدم والمساءلة الجزائية.<sup>2</sup>

3/ أن شهادة المطابقة من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلالها للرقابة البعدية على مطابقة عملية البناء طبقاً لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة.

<sup>2</sup>- شهرزاد سي مرابط ، المرجع السابق ، ص 203

<sup>2</sup>- عمر حمدي باشا ، منازعات التعمير ، الطبعة الثانية 2021 ، دار هومة ص 132، 133.

4/ هي ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال إحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء، تفاديا لوقوع كوارث.

5/ ليست عملا تقديريا فحسب إنما هو اختصاص مقيد للإدارة التي ليس لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكومية، إذ أنه لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب المستخلصة لأحكام القوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معلل تعليل قانوني.<sup>1</sup>

### ثانيا: شروط منح شهادة المطابقة:

لقد نصت المادة 56 من القانون 29/90 على أنه يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسم له شهادة المطابقة ، و يتبين أن المالك مثلما ألزمه القانون في بداية الأشغال بإجراء استصدار فتح الورشة، فهو مجبر على إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء أشغال البناء للحصول على شهادة المطابقة و عليه حددت المادة المالك أو صاحب المشروع.

يتبين أن المالك أو صاحب المشروع إذا كان وكيل أو مستأجر و غيره ملزمون بتقديم تصريح بانتهاء أشغال البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل الحصول على شهادة المطابقة التي تثبت مطابقة أشغال البناء للرخصة<sup>2</sup>.

## المبحث الثاني

### إجراءات إعداد شهادة المطابقة وأثارها القانونية

إن الرقابة القبلية لأعمال البناء تقابلها رقابة بعدية ، ذلك أنه بقدر ما يستلزم القانون توفر شروط العقد المنشأ يستوجب أيضا العقد الكاشف ، لفرض واحترام قواعد التعمير

<sup>1</sup> - صافية إقلولي ولد رابح ، المرجع السابق، ص 191.

<sup>2</sup> - عربي باي يزيد، المرجع السابق ، ص 234.

والتي تكفل بشهادة المطابقة ، وأن صاحب رخصة البناء ملزم بموجب القانون إعلام الإدارة مانحة رخصة البناء بانتهاء أشغال الإنجاز ، هذه الأخيرة يكون عملها منصب على مطابقة أشغال البناء من عدمها لأحكام الرخصة المسلمة وهل تتوفر فيها المواصفات القانونية ، وهذه الرقابة البعدية هي آلية لمراقبة البناء .

## المطلب الأول

### إجراءات الحصول على شهادة المطابقة ونطاق تطبيقها

إن إجراءات الحصول على شهادة المطابقة حددها ونظمها المرسوم التنفيذي 19/15 هذا الأخير بين شروط وكيفيات الحصول على شهادة المطابقة في قسمه الثاني في الفصل الثالث منه وذلك انطلاقاً من المادة 63 إلى 69 والذي جاء تحت عنوان دراسة شهادة المطابقة .

ولقد جاء بموجب القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 75 / فقرة 2 بمناسبة تحديدها لمفهوم شهادة المطابقة تحدد شروط وكيفيات هذه المادة بموجب مرسوم بمعنى أن الإجراءات والشروط وكيفيات الحصول على شهادة المطابقة قد حددها المرسوم المذكور أعلاه<sup>1</sup>.

إن عملية الاستفادة من شهادة المطابقة تمر بمجموعة من المراحل يمكن إيجازها فيما يلي:

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 134 .

## الفرع الأول

### إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لهذه الشهادة نجد أن هناك حالتين لإجراء المطابقة تتمثل الأولى في حالة تصريح صاحب البناء بإنهاء أشغال البناء أما الحالة الثانية فتتمثل في امتناع صاحب البناء عن التصريح بانتهاء أشغال البناء<sup>1</sup> يقتضي الأمر عند الانتهاء من أشغال البناء طلب شهادة المطابقة من طرف المستفيد أو حلول الإدارة محله في حالة عدم مبادرته بذلك لتقوم الجهات المختصة بدراسة مطابقة الأشغال مع رخصة البناء ثم الفصل في ذلك طبقاً لأحكام القانون المنظم لهذه الشهادات حيث تنص المادة 75 الفقرة 02 من القانون 29/90 على أن " تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم<sup>2</sup> .

وطلب شهادة المطابقة يشكل الواقعة المادية و السبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الذي تتخذ شهادة المطابقة شكله كعمل قانوني انطلاقاً من الإدارة المانحة وطالب الشهادة<sup>3</sup> .

### أولاً : حالات المبادرة بإجراء المطابقة:

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 19/15 يتبين أن المبادرة بإجراء المطابقة قد تتم من طرف المعني حيث يصرح لدى الإدارة المعنية بانتهاء الأشغال و هو الأصل العام و استثناءاً تتم المبادرة من طرف الإدارة في حالة امتناع الشخص بالقيام بتصريح عن انتهاء الأشغال.

<sup>1</sup> - صديرة تونسي ، المرجع السابق ، ص 268.

<sup>2</sup> - سعاد ميمونة، المرجع السابق، ص 60.

<sup>3</sup> - عزوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 181.

**1/ حالة التصريح بانتهاء الأشغال**

إن المستفيد من رخصة البناء ملزم بعد إنجاز الأشغال و الإنتهاء منها إعلام الإدارة بذلك ويكون بإيداع تصريح يعد في نسختين في مهلة 30 يوم من تاريخ إنتهاء الأشغال بالنسبة للبناءات ذات الإستعمال السكني ومن تاريخ تسليم الأشغال من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبناءات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو البناءات المستقبلية للجمهور<sup>1</sup>.

إيداع التصريح يكون بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان تواجد البناء مقابل وصل إيداع يسلم في ذات اليوم ، ترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة وهذا وفقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي 15 / 19<sup>2</sup>.

إن الغاية من التصريح يتمثل في إعلام الجهات الإدارية المختصة وتمكينها من القيام بالمعاينة الدقيقة للأشغال المنجزة ، ومنح لمستفيد شهادة المطابقة في الأجل القانوني المحدد لتمكينه من استعمال المبنى في حدود الغرض أو النشاط الذي أنجز لأجله<sup>3</sup>.

**2/ حالة عدم تقديم تصريح بانتهاء الأشغال:**

إن المستفيد من رخصة البناء في حالة عدم تقديم تصريح عن انتهاء الاشغال فإن عملية مطابقة الاشغال تجرى وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و يمكن استلام في ما يتعلق بأجل الانتهاء من الاشغال بالقياس على الآجال المتوقعة في رخصة

<sup>1</sup> - صافية إقلولي ولد رابح ، المرجع السابق، ص 191 .

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 07، لسنة 2015 ،ص 19.

<sup>3</sup> - كاهنة مزوزي ، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون اداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسة ، قسم الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2011 / 2012 ص 79.

البناء للإنجاز إذ تقوم لجنة بها ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتحقق مباشرة من مطابقة البناية لاسيما من حيث إقامتها و مقاسها واستعمالها وواجهتها و منه يتأكد حرص كبير من المشرع على مطابقة البناءات حتى في حالة تقاعس مالك البناية او صاحب المشروع عن ذلك و لهذه الأسباب ألزم الإدارة في جميع الحالات بإجراء المطابقة حتى و إن تعلق الأمر بحلولها محل الشخص المعني الأمر الذي يفرض الدور الرقابي المنوط بالإدارة و تتحول إذا و في هذا المجال سلطة الإدارة من نطاق السلطة التقديرية القائمة بالرقابة على النشاط الفردي إلى نطاق السلطة المقيدة<sup>1</sup>.

كما تسلم شهادة قابلية الاستغلال في حالة مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة<sup>2</sup>.

#### ثانيا : لجنة مراقبة المطابقة

إن لجنة مراقبة المطابقة تضم ممثلين مؤهلين قانونا وهذه اللجنة تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء<sup>3</sup> عن طريق إجراء تحقيق عمومي الذي نظمه المشرع بموجب المادة 66 فقرة 4 من المرسوم 19 /15<sup>4</sup> وتجتمع بناء على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع التصريح بانتهاء الأشغال وتتكون من:

رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - لمين لعريض، المرجع السابق، ص 187، 188.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 7 لسنة 2015، ص 10 المادة 23 من المرسوم التنفيذي 19 /15

<sup>3</sup> - صافية إقلولي ولد رايح ، المرجع السابق، ص 193.

<sup>4</sup> - الجريدة الرسمية العدد 7، ص 20.

<sup>5</sup> - الجريدة الرسمية العدد 7، ص 19.

ممثل عن المصالح المختصة بالآثار والسياحة عند الاقتضاء .

ممثل عن مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار للمستفيد بالمرور وهذا قبل البدء في عملية تحقيق المطابقة ، هذا الإخطار للمستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المطابقة يكون قبل 08 أيام على الأقل.

بعد عملية مراقبة المطابقة يعد فورا محضر جرد تذكر فيه جميع الملاحظات، كما يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ، يوقع هذا المحضر من طرف أعضاء اللجنة.<sup>1</sup>

### ثالثا: تسليم شهادة المطابقة

#### 1/ حالة مطابقة البناية المنجزة:

بعد قيام اللجنة الخاصة بمراقبة المطابقة بإثبات في محضر الجرد بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء يتم تسليم شهادة المطابقة<sup>2</sup>.

إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لما جاء في أحكام رخصة البناء يتم رفض تسليم شهادة المطابقة ويتم إشعار المعني بذلك بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء بموجب أحكام القانون 90 / 29 ، كما يذكر بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب هذا القانون<sup>3</sup>.

إن المعني يحدد له أجل ثلاثة أشهر كأقصى حد ولا يتعداه قصد القيام بإجراء المطابقة تحت طائلة المتابعة القضائية إنه عند إنقضاء المهلة القانونية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة لصاحبها أما إذا رفض فيشرع في الملاحظات القضائية ، طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 90 / 29.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 135

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا ، المرجع نفسه، ص 136.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990 ، ص 1660

في حالة غياب قرار يفصل في المطابقة خلال الثلاث اشهر التالية لإيداع التصريح بالانتهاء من أشغال البناء ، لصاحب الطلب المعني إيداع طعن مقابل وصل لدى الولاية من أجل تسليمه شهادة المطابقة أو الرفض المبرر في 15 يوم ، في حالة عدم تلقي المعني ردا على الطعن الأول خلال المدة المحددة يمكنه أن يودع طعن ثاني أمام الوزارة المكلفة بالعمران ، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن<sup>1</sup>، كما يمكن اللجوء إلى القضاء المختص ( الإداري ) وهذا ما جاء به نص المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15.

إن شهادة المطابقة كوثيقة إدارية تثبت مطابقة الأشغال المنجزة مع تعليمات وتوجيهات رخصة البناء وقواعد التعمير، يجعل منها إجراء ضروريا لضمان رقابة حركة البناء، فهي رخصة سكن للبناءات السكنية ورخصة استغلال للمنشآت الصناعية<sup>2</sup>.

إن شهادة المطابقة يمكن تسليمها في مرحلة أو عدة مراحل حسب الآجال المذكورة في رخصة البناء إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل الجزء المنتهي أشغاله وهذا ما جاء في نص المادة 68 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 20 /342<sup>3</sup>.

## 2/ حالة عدم مطابقة البناء المنجزة:

إذا تبين من محضر الجرد عدم مطابقة البناء لأحكام رخصة البناء فيتم تأجيل تسليم شهادة المطابقة أين تقوم السلطة بإعلام المعني بعدم إمكانيته تسليم رخصة المطابقة وان يعلم على جعل بنائه مطابقا للتصاميم المصادق عليها و للأحكام المطبقة و

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية العدد 07، لسنة 2015 ص 20.

<sup>2</sup> - صافية إقلولي ولد رايح، المرجع السابق، ص 196.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية، العدد 71 المؤرخة في 02 /12 /2020 المتضمنة المرسوم التنفيذي 20 /342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15 /19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ص 14.

تذكره من خلال ذلك بالعقوبات التي قد يتعرض اليها المنصوص عليها في القانون 29/90 كما تحدد له مهلة لا تتجاوز 03 أشهر للقيام بذلك و بعد انقضاء هذا الأجل و في حالة امتثال المعني لتدارك ما طلب منه تسلم له شهادة المطابقة و في حالة العكس يتم رفض ذلك<sup>1</sup>.

إن رفض القيام و الامتثال لجعل البناء مطابقا لما هو منصوص عليه يفتح الباب والبداية بالملاحظات القضائية استنادا للقانون<sup>2</sup>.

المشرع الجزائري أجاز لمن لم يرضيه الرد المبلغ له أو في حالة سكوت الإدارة ايداع طعن لدى الولاية مقابل وصل و التي عليها اما تسليم الشهادة او الرفض المبرر في اجل 15 يوما من ايداع الطعن و في حالة السكوت من الولاية يمكن لصاحب الطلب ايداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران و في هذه الحالة تأمر المصالح الوزارية مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المبرر في أجل 15 يوم من تاريخ ايداع الطعن الأخير ثم بعدها يبقى فقط للمعني اللجوء إلى القضاء المختص طبقا لنص المادة 69 من المرسوم 19/15<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني

### نطاق تطبيق شهادة المطابقة

نطاق تطبيق شهادة المطابقة يتعلق بالبناءات محل المطابقة في إطار القانون 90/29 والبناءات المعفاة من المطابقة في القانون ذاته.

<sup>1</sup> - لمين لعريض، المرجع السابق، ص 189.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015 ص 20.

<sup>3</sup> - لمين لعريض، المرجع السابق، ص 189.

**أولاً: البناءات القابلة للمطابقة**

تنص المادة 75 من القانون 90 / 29 على " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة البناء مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي أو من قبل الوالي " <sup>1</sup>.

إن دراسة وثائق شهادة المطابقة يوجب علينا الرجوع إلى القانون 90 / 29 والمرسوم التنفيذي 15 / 19 والمراسيم المعدلة له.

لقد جاء بالمادة 57 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 الملغى <sup>2</sup> ، أن ملف شهادة المطابقة يتكون من تصريح يعده المستفيد من رخصة البناء في نسختين يشهد بموجبه على انتهاء الأشغال الموصوفة في رخصة البناء <sup>3</sup>.

لقد ميزت المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15 / 19 <sup>4</sup> في ملف شهادة المطابقة بين نوعين من البناءات:

- البناءات ذات الاستعمال السكني واشترطت فيها فقط تصريح يعد في نسختين كما كان بموجب المرسوم التنفيذي الملغى رقم 91 / 176.

- التجهيزات والبناءات ذات الإستعمال السكني أو الجماعي أو البناءات المستقبلية للجمهور فبالإضافة إلى التصريح اشترطت محضر تسليم الأشغال تعده الهيئة الوطنية لمراقبة الأشغال.

**ثانياً: البناءات غير قابلة للمطابقة**

<sup>2</sup>- الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990 ، ص 1660

<sup>3</sup>- الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخ في 01 / 06 / 1991 المتضمن المرسوم التنفيذي 91 / 176 المؤرخ في 28 / 05 / 1991 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، ص 962 ، ملغى بموجب أحكام المادة 94 من المرسوم التنفيذي 15 / 19.

<sup>3</sup>- خيرة لعبيدي ، المرجع السابق، ص 448

<sup>4</sup>- الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015 ص 19.

البناءات المعفاة من الحصول على شهادة المطابقة لم ينص عليها القانون 29 /90 ولا المرسوم التنفيذي 19 /15 صراحة وعليه ما دامت مقترنة برخصة البناء فإن جميع البناءات المعفاة من رخصة البناء معفاة كذلك من شهادة المطابقة. لقد حددت المواد 53 من القانون 29 /90<sup>1</sup> وكذا المادة 01 من المرسوم التنفيذي 19 /15<sup>2</sup> البناءات المعفاة من هذه الشهادة.

## المطلب الثاني

### آثار تسليم شهادة المطابقة والمنازعات التي تثيرها

قرر المشرع الجزائري والسلطة التنظيمية قواعد قانونية تنظم مجال العمران بصفة عامة وشهادة المطابقة بصفة خاصة من خلال إصدار مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتي ركزت إحداها على النظام القانوني لهذه الأخيرة والهدف من ذلك الحفاظ على النظام العام العمراني والأمن العام في المجتمع وحماية أرواح المواطنين وأموالهم ومنع الكوارث الناجمة عن مخالفة الأنظمة المقررة<sup>3</sup>.

## الفرع الأول

### آثار تسليم شهادة المطابقة

يترتب على تسليم شهادة المطابقة عدة آثار وفي مجالات مختلفة نوضحها فيما يلي:

<sup>1</sup>-الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990 ص 1658.

<sup>2</sup>-الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015 ص 05

<sup>3</sup>- سعاد ميمونة المرجع السابق ص 74.

**أولا : التوثيق**

كما تمارس مكاتب التوثيق الرقابة المعاملات العقارية حول العقارات الفلاحية وترفض تلقي العقود التي يرمي من خلالها تحويلها الى عمليات البناء جزئيا أوكلها أو الترقية ما لم يثبت أنه تم ادماجها ضمن المحيط العمراني و الحصول بشأنها على شهادة التعميرو من جهة أخرى و فيما تعلق بالتجزئات العقارية تشترط مكاتب التوثيق ترخيص مسبق لكل تجزئة عقار حضري و يشترط الموثق اعمالا لنص المادة 32<sup>1</sup> من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 اثناء بيع او شراء قطع ارضية و التي تشمل مباني على الارض المجزأة المقرر احداثها شهادة قابلية الاستغلال و رخصة التقسيم لكل عقار مبني هو موضوع معاملة<sup>2</sup> طبقا لأحكام القانون 29/90.

**ثانيا: السجل التجاري**

بموجب مذكرة أرسلتها إلى ملحقاتها على مستوى الولايات اشترطت المديرية العامة للسجل التجاري شهادة المطابقة لكل مالك لعقار يرغب في ممارسة التجارة.

**ثالثا: الترخيص بالسكن والترقية العقارية**

شهادة المطابقة تمنح للشخص الحاصل عليها استعمال البناء طبقا للغرض الذي أعد من أجله فإذا كان مخصص للسكن تسمح بذلك و اذا كان لغرض آخر فتعطيه الحق في استقبال الجمهور و زيادة على هذا فهذه الشهادة تشترط في مجال الترقية العقارية ذلك ان المرقي العقاري يقع عليه الالتزام بمطابقة البناءة للتأكد من صلاحيتها للسكن.

**\* الترخيص بالسكن**

هي شهادة تعتبر رخصة للسكن إذا كان البناء عبارة عن مسكن أو ترخيص باستقبال الجمهور او المستخدمين اذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية تربية،

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015 ، ص 12

<sup>2</sup> - خيرة لعبيدي، المرجع السابق ، ص 467.

للخدمات، الصناعة أو التجارة و وجوب مراعاة الاحكام التشريعية و التنظيمية فيما تعلق باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية<sup>1</sup>.

### \* الترقية العقارية

إن القانون 204/11 نص على أن يخضع نشاط الترقية العقارية الى القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المحدد في التشريع المعمول به و عليه لا يمكن انشاء اي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة و التعمير المصادق عليها (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي) قانونا و لهذا تشترط شهادة المطابقة بعد اتمام الانجاز و ايضا المشتري بموجب عقد على التصاميم و بالنظر إلى نوعية العقد الذي يعد قيد على التصرف فلا يستطيع البيع إلا بعد إتمام عملية انجاز المبنى و تسلم شهادة المطابقة و عليه فإن المرقي العقاري تقع عليه التزام القيام بمطابقة البناءات.

### رابعاً: الرهن و التأمين

الرهن يكون بمناسبة قيام الراغب في الحصول على قرض ان تكون لديه شهادة المطابقة و نفس الشيء للتأمين بمناسبة طلب التعويض جراء كارثة طبيعية و جب عليه ارفاق هذه الشهادة.

### خامساً: الشهر العقاري:

إن المحافظ العقاري و جب عليه التأكد أن شهادة المطابقة قد سلمت قبل القيام بإشهار أي وثيقة تدل على وجود بنايات منجزة والتي لم تذكر في الوثيقة المشهورة من قبل المحافظة العقارية المتعلقة بنفس العقار و عليه فعلى المحافظ العقاري القيام بهذا التحقيق في التغيير المادي الحاصل في محتويات العقار مقارنة بالقيود المنشأ لأصل الملكية حيث

<sup>1</sup> - خيرة لعبيدي المرجع نفسه ص 468.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 14 سنة 2011، ص 04 المتضمن القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الصادر بتاريخ : 2011 /02 /17

يتغير من قطعة صالحة للبناء إلى قطعة أرض ببنائة منجزة وعليه يجب إلزام المعني بإحضار شهادة المطابقة تحت طائلة رفض كل طلب إشهار عقد يتعلق بعقار تم تغيير محتواه المادي بإنجاز بنائة وهذا في غياب إدراج مراجع شهادة المطابقة في العقد المودع، غير أن الوثيقة ليست ضرورية لاتمام اجراءات الشهر العقاري ولا تقيد في أي حال من الأحوال حرية التصرف في حق الملكية من طرف صاحبه<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة أنه حسب المادة 56 من المرسوم التنفيذي 91/176 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 فإن شهادة المطابقة طبقا للمادة 65<sup>2</sup> منه هي رخصة سكن أو ترخيص باستعمال حسب الحالة .

#### سادسا : القسمة:

إن شهادة المطابقة شرط أساسي للحصول على شهادة التقسيم باعتبارها الوثيقة التي تثبت مشروع قسمة العقار في البطاقة العقارية.

#### سابعا: دفع الرسوم المستحقة:

دفع الرسم العقاري بالنسبة لشهادة المطابقة المنشأ بموجب القانون 29/90 يتم عن طريق ( الرسم الخاص على عقود التعمير - الرسم العقاري ) الذي يؤسس لصالح البلديات و يقع على المرخص له التزام بدفع هذا الرسم وفقا لكشف وصفي و تقديري يعده المهندس المعماري تحدد فيه تعريفه هذا الرسم حسب المساحة المبنية بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني و البناءات في اطار الترقية العقارية، و حسب القيمة التجارية للبناءة الواردة في التقويم الوصفي و التقديري للبناءة ذات الاستعمال التجاري او الصناعي و في مقابل دفع التعريفه يسلم وصل بالدفع الذي يشكل وثيقة أخيرة بالملف الذي يقدم قبل منح شهادة المطابقة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - خيرة لعبيدي ، المرجع السابق، ص 465

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015 ، ص 19

<sup>3</sup> - خيرة لعبيدي ، المرجع السابق، ص، ص 469، 470

**ثامنا:** شهادة المطابقة لا تعفي من المسؤولية العشرية التي يتعرض اليها المرقي العقاري ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة<sup>1</sup>

**تاسعا:** شهادة المطابقة لا تعد قيد على دعوى الخروج من حالة الشيعوع وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 0826230 المؤرخ في 2014/02/13<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### المنازعات التي تثيرها شهادة المطابقة والقضاء المختص بها

من خلال هذا الفرع سنتطرق لضبط المخالفات و المنازعات التي تثيرها بشأنها شهادة المطابقة و سبل تسويتها و القضاء المختص بها.

شهادة المطابقة تمنح بعد قيام لجنة مراقبة المطابقة بإثبات في محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء ويتم بعدها تسليم شهادة المطابقة و في الحالة العكسية عندما تبرز عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء يتم رفض منح شهادة المطابقة و إعلام المعني لجعل البناء طبقا للتصاميم أي مطابقا لها مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 29/90 في المواد من 73 إلى 76 مع تحديد أجل للمعني لا يتجاوز 03 أشهر للقيام بإجراءات المطابقة تحت طائلة الملاحظة القضائية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مسعودة دبراسو ، المرجع السابق ، ص 302

<sup>2</sup> - مسعودة دبراسو ، المرجع نفسه ، ص 303

<sup>3</sup> - آسيا أوراغ مقال بعنوان " مخالفة شهادة المطابقة و المنازعات المترتبة عنها" ، مجلة التعمير و البناء المجلد 03 العدد 1، العدد التسلسلي 09 مارس 2019.

كما أن شهادة المطابقة تثير عدة منازعات طرفيها الإدارة و الأفراد و الخواص فيما بينهم يمكن إيجازها فيما يأتي:

**أولا : المنازعات التي تثيرها شهادة المطابقة.**

**1/ تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء:**

تحقق هذه الجريمة بعدم مراعاة الأصول الفنية عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف ، وعدم الالتزام بأحكام رخصة البناء وهي من الجرائم السلبية كون السلوك المجرم يتجسد في الامتناع عن مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء وهي كذلك من الجرائم المستمرة والمادية وليس للمخالف الاعتداد بحسن النية<sup>1</sup>.

اشترط المشرع الجزائري عند تشييد بناية الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة بعد إجراء دراسة من المصالح التقنية المختصة ، تم من خلالها التحقق من طبيعة البناء وأرضيته ، إضافة إلى تحديد الشروط الواجب احترامها كي يكون مشروعا وغير مخالف لأحكام وقواعد التعمير ومنه فإن إقامة أي بناء دون احترام الأحكام المحددة في رخصة البناء المسلمة من شأنه أن يؤدي إلى مساءلة القائم بالأشغال كون عمله يعاقب عليه القانون ، هذه الجريمة تفترض حصول المعني على رخصة البناء وبدئ الأشغال ليكون مخالفا لما تم تحديده في رخصة البناء<sup>2</sup>

تتطلب هذه الجريمة معاينة مادية وإثباتات و متابعة مرتكبيها الأمر الذي يتطلب لأجل قيام دليل بشأنها معاينة الجريمة معاينة مادية وإثباتها عن طريق هيئات إدارية

<sup>1</sup> - عايدة ديرم ، مقال بعنوان مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية رقم 05 سنة 2013 ، ص 271 ، 272.

<sup>2</sup> - عربي باي يزيد ، المرجع السابق ص 278.

تتولى الحافطة على النظام العام العمراني وأعوان مؤهلون قانونا لتقصي مخالفات التعمير<sup>1</sup>.

وهو أيضا مخالفة الباني المرخص له قواعد قانون العمران والمقصود مراقبة مدى احترام الباني المرخص له لأحكام ومواصفات قرار الترخيص بالبناء بالدرجة الأولى باعتباره المصدر المباشر للالتزامه ، وكذا قانون البناء ، بمعنى آخر متابعة مدى احترام الشروط المتطلبة بشأن إتمام انجاز البناء أو بعض الاشتراطات الخاصة بالارتفاعات والمسافات والمساحات المخصصة للطريق والسير من المارة الراجلين والمساحات المخصصة للشوارع والميادين والحدائق والمنتزهات العامة فكل هذه من الأملاك العامة المخصصة للانتفاع بها انتفاعا عاما وبالتساوي بين جميع المواطنين فلا يحق لأحد من الجيران أن يغير من معالمها أو يقيم عليها حينئذ أو حتى بجوارها أحيانا إلا على بعد مسافة معينة ومحددة سلفا أية منشأة ، أو يحدث تغييرا من شأنه التأثير على الغرض الذي هيئت وخصصت له ومن ذلك أيضا احترام حدود الارتفاعات وأعمال التعلية المسموح والمرخص بها وهي أعمال هندسية تقاس بالأمتار طولاً وعرضاً بالأحجام والمتر المكعب والسعة عندما يتعلق الأمر بالمخازن والتهوية وعلو الأسقف بالنسبة لقاعات العرض<sup>2</sup>.

عند تشييد بناية لابد من الالتزام بالمواصفات المحددة بالرخصة تبعا لما اشترطه المشرع وهذا طبعا بعد الدراسة التي تقوم بها أو تجربها المصالح التقنية المختصة يتم منها التحقق من طبيعة البناء و الأرضية و الشروط الواجب احترامها لإضفاء الشرعية

<sup>1</sup> - قدور جدي، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص خاص أساسي ، قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس ، السنة الجامعية : 2012 / 2013 ص 63.

<sup>2</sup> - محمد الأمين كمال ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان السنة الجامعية 2015 / 2016 ، ص 157 ، 158.

على البناء و غير مخالف لأحكام قواعد التعمير و عليه فإن انشاء بناية دون احترام الاحكام المحددة في الرخصة المسلمة ينجر عنه مساءلته باعتباره ارتكب مخالفة معاقب عليها قانونا.

إن مخالفة تشييد بناية لا تطابق مواصفات الرخصة تختلف عن جريمة البناء بدون رخصة فالفعل المجرد في هذه الحالة هو في وجود الرخصة لكن مخالفة أحكام الرخصة في إحدى صورها المتمثلة في:

\* إقامة البناء مع عدم احترام الرسوم البيانية ( مخططات البناية ) التي تم الترخيص على اساسها مثل عدم احترام الارتفاع المرخص به أو انجاز منفذ غير مقرر.

\* عدم احترام قواعد التهيئة مواد المتعلقة بالصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب أو تجاوز معامل شغل الأراضي و الاستيلاء على ملكية الغير، تعديل الواجهة فالقيام بأعمال بناء لا تتطابق مع الرخصة جريمة معاقب عليها قانونا و يتأكد ذلك بالرجوع الى نص المادة 76 مكرر 5 من قانون 05/04 المعدل و المتمم للقانون 29/90.

إن هذه المخالفة تثبت بمحضر يعده الاعوان المؤهلون المذكورين بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 هذا المحضر يرسل الى الجهة القضائية المختصة كما ترسل نسخة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

إن الجهة القضائية تثبت في الدعوى العمومية أما القيام بالمطابقة أو هدم البناء كلياً أو جزئياً خلال أجل تحدده و في حالة عدم الامتثال للحكم ليقوم رئيس المجلس

الشعبي البلدي او الوالي المختص بتنفيذ الاعمال المقررة بموجب الحكم القضائي على نفقة المخالف<sup>1</sup>.

## 2/ مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار

لقد جرم المشرع بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94<sup>2</sup> أنواع من الأشغال المتعلقة بالتعمير حصرها في تشييد بناية بدون رخصة ، أو دون مطابقة مواصفات رخصة البناء ، وأخيرا عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار إلا انه بصور القانون 06/04<sup>3</sup> ألغت المادة 02 منه نص المادة 50 من المرسوم التشريعي السابق انكر دون تحديد جديد للجرائم وتداركه المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 55/06<sup>4</sup> بموجب المادة 16 منه بذكر ثلاث محاضر متعلقة بتشييد بناية بدون رخصة ، وتشييد بناء لا يطابق مواصفات رخصة البناء إضافة إلى محضر أشغال شرع فيها دون رخصة هدم ملغيا بذلك جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار ومبقيا على الجريمتين الأخيرتين إضافة إلى الجريمة الأخيرة<sup>5</sup>.

إنه بمجرد الانتهاء من اشغال البناء يكون على عاتق المستفيد ايداع تصريح في نسختين يتضمن الاشهاد بذلك خلال أجل 30 يوم من تاريخ الانتهاء من الاشغال بمقر

<sup>1</sup> - صافية اقلولي أولد رايح، المرجع السابق ص 186.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 32 . ص 04 المتعلقة بالمرسوم التشريعي رقم 07/94 في 18/05/1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية العدد 41 ص 07 المتضمن القانون 06/04 بتاريخ: 14/08/2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 07/94.

<sup>4</sup> - الجريدة الرسمية العدد 06 ص 04 سنة 2006 المتضمن المرسوم التشريعي رقم 55/06 بتاريخ: 30/01/2006 المتضمن تحديد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراء المراقبة.

<sup>5</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق ، ص 270 ، 271

المجلس الشعبي البلدي بمكان البناء في مقابل وصل ايداع يتم تسليمه للمعني كما ترسل نسخة من التصريح الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

إن الهدف من التصريح إذا هو التأكد من مطابقة الأشغال بعد زيارة المبنى و لهذا جرم المشرع عدم القيام بهذا الاجراء و تدخل في هذا الصنف:

- عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء .

- عدم التصريح بانطلاق الاشغال.

- عدم التصريح بانتهاء الأشغال<sup>1</sup>.

**3 / مخالفة البناء بدون رخصة:**

تعد رخصة البناء إجراء مسبق يسلم لتشييد البناء وبدونها لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء ، كما أنها إجراء ضروري لرقابة حركة البناء والتوسع العمراني لتحقيق أهداف التنمية المستدامة بتحقيق التكامل بين البناء والبيئة<sup>2</sup>.

إن أهم تعديل جاء به القانون 05/04 المؤرخ في: 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير هو نصه صراحة بموجب المادة 76 على إلزام الإدارة بهدم البناء المشيد بدون رخصة و بهذا يكون المشرع نقل الاختصاص لكل من القضاء الجزائي و الإداري إلى الإدارة بعدما كانت المادة 78 من نفس القانون قبل إلغائها يجيز للقاضي الجزائي في حالة الإدانة بجريمة البناء بدون رخصة ان يحكم بالهدم ثم جاء المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الانجاز المعماري و ممارسة مهنة المهندس المؤرخ في: 1994/05/18 الذي ألغى المادة السابقة الذكر و مكن الإدارة من اختصاص الهدم إلا أنها ألزمها بموجب المواد 52 و 53 من المرسوم اللجوء إلى

<sup>1</sup> - بربيع محي الدين، مقال بعنوان " جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري "، مجلة تشريعات التعمير والبناء العدد الثالث، سبتمبر 2017 جامعة وهران، ص 285.

<sup>2</sup> - بديعة شايفة ، مقال بعنوان " رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة) مجلة تشريعات التعمير والبناء العدد 02 جوان 2017 ، ص 117 ، 120.

القاضي الإداري الاستعجالي للنطق بتثبيت أمر التوقيف للأشغال و إذا لم يحترم هذا الأمر يتم الهدم، و لقد تم إلغاء هاتين المادتين بموجب القانون 06/04 المؤرخ في: 200/08/14 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 07/94 و بذلك تقلص القاضي الجزائري حالة البناء بدون رخصة لينحصر في الحكم بالعقوبة الجزائية دون التدابير التي أرجعت إلى صلاحيات الإدارة<sup>1</sup>.

و هذه الحالة تجد أساسها في نص المادة 76 مكرر 4<sup>2</sup> التي اضيفت بموجب المادة 12 من القانون 05/04 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و هي الجريمة<sup>3</sup> التي يقوم بموجبها الشخص بإنشاء مباني جديدة أو تحويل بناية قائمة تتضمن أشغالا كتغيير مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الادارية، و عليه فعدم الحصول على ترخيص لا يكفي بذاته لتكوين الجريمة ما لم يقترن بفعل البناء، وأن هذه المخالفة تقتضي التمييز بين حالتين:

- تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة.

- تشييد بناية على ملك للغير سواء كانت ارض ذات عقد ملكية ام لا اي ان القائم بالبناء عاجز عن اثبات ملكيته بسند رسمي فهو محتل غير شرعي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بريج محي الدين، المرجع السابق ، ص 287.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 15 / 08 / 2004، ص 06 المتضمنة القانون 04 / 05 المعدل والمتمم 29 / 90.

<sup>3</sup> - آسيا أوراغ، المرجع السابق ص 45.

<sup>4</sup> - آسيا أوراغ، المرجع نفسه ص 46.

تتشكل جريمة البناء في ملك الغير طبقا للمادة 386 من قانون العقوبات من الركن المادي من خلال انتزاع عقار مملوك للغير بانتقال الحيازة للعقار المعتدى عليه إلى المعتدي كما ينبغي أن يكون الهدف من التعدي هو الاستيلاء على ملك الغير<sup>1</sup>.

### ثانيا: الاختصاص القضائي في منازعات شهادة المطابقة.

بعد المعاينة للمخالفة يتم القيام بالتدابير اللازمة سواء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الأعوان ، ويتم تبليغ وكيل الجمهورية بالمحاضر المحررة والمنجزة، وعليه فالمخالفة قد تأخذ مسار آخر يؤدي الى تحريك الدعوى العمومية و إلحاق الضرر بالغير مما يؤدي للمطالبة بالتعويض، اما الادارة فليست قراراتها دائما تتسم بالمشروعية اذ قد تمنح رخصا أو شهادات مخالفة للقانون مسببة ضرر للغير ينتج عنها دعوى إلغاء أو تعويض

### 1/ اختصاص القضاء الإداري:

حددت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 الجهة القضائية المختصة ، كما فصلت المواد 801 و 900 مكرر ، 901 ، 902 ، 903 المعدلة بالقانون 13/22 في توزيع الاختصاص بين المحاكم الإدارية ومجلس الدولة<sup>2</sup>

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فقرار الادارة هنا يكون محل دعوى إلغاء أمام القضاء الإداري، ترفع ف آجال الطعن في القرار الاداري و في حالة الغاء قرار الرفض و اذا تم رفض تسليمه الشهادة دون تسبيب فإمكانه رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل مطالباً الزام الادارة بتسليمه شهادة المطابقة و ترفق الدعوى بالقرار القضائي

<sup>1</sup> - محمد الأمين كمال، المرجع السابق ص 18

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 21، ص 75 ، 83 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية 2008/02/25 المعدل والمتمم بالقانون 13/22 في 12 جويلية 2022 ، الجريدة الرسمية العدد 48 ص 08 ، 09.

القاضي بإلغاء قرار رفض تسليم شهادة المطابقة و الذي يثبت عدم مشروعيته و على أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة و المطالبة بالتعويض عن التأخير في استغلال المبنى<sup>1</sup>.

## 2/ اختصاص القضاء الجزائي:

يختص القاضي الجزائي بنظر المخالفات في مجال التعمير والبناء بهدف ضمان تنظيم حركة التعمير والبناء من خلال التوفيق بين حق الفرد في البناء وضرورات المصلحة العامة التي تقتضي الحفاظ على النظام العام العمراني والجمالي للمدينة<sup>2</sup>.

ينعقد الاختصاص للقضاء الجزائي بعد توفر عدم مطابقة البناء للرخصة وكذا التصاميم ، تبعا للمراقبة التي تقوم بها اللجنة المختصة وهنا على صاحب الرخصة بعد إعلامه من طرف الإدارة أن يقوم بإجراء مطابقة البناء طبقا للرخصة وفي حالة عدم القيام بذلك يكون محل متابعة باعتبار هذا الفعل يكيف على أساس أنه جنحة تخضع لعقوبة الغرامة وفي حالة العود تكون العقوبة أشد وقد تكون الحبس

ويمكن للقاضي الجزائي أن يأمر حسب الحالة بمطابقة المواقع لرخصة البناء أو الهدم أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل وفي حالة عدم الامتثال للحكم الجزائي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف<sup>3</sup>.

## 3/ اختصاص القاضي المدني

قد يحدث أن تتسبب أعمال التعمير والبناء في حدوث أضرار للغير تنشأ عنها مسؤولية مدنية إستنادا إلى نص المادة 124 من القانون المدني " كل عمل أي كان

<sup>1</sup> - آسيا أوراغ، المرجع السابق ص 47.

<sup>2</sup> - محمد الأمين كمال ، المرجع السابق ، ص 156

<sup>3</sup> - آسيا أوراغ المرجع نفسه، ص 48

يرتكبه المرء ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض" وبالتالي فإن القاضي المدني يختص بنظر الدعاوى التي يرفعها الأفراد أصحاب الصفة والمصلحة بسبب الأضرار التي تصيبهم من جراء أعمال البناء والتعمير من بينها الدعاوى المتعلقة بالتزامات الجوار المنصوص عليها في المواد 703 إلى 712 من القانون المدني<sup>1</sup>.

إن دليل مطابقة المشروع لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها وجوب استخراج والحصول على الشهادات العمرانية والهدف من ذلك هو حماية الصالح العام.

إن الأشغال المقامة سواء كانت بالرخص أو بدونها أي بانعدامها قد تؤدي إلى الإضرار بمصالح الغير.

إن هذا النوع من الدعاوى للمطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن مخالفة قواعد التعمير لم يخصص له المشرع نصا منفردا به بالنظر إلى الكم الهائل من الاعتداءات الموجودة والمتعلقة بالتعمير والتي تمس بالمصلحة الخاصة للأفراد<sup>2</sup>، لكن في المقابل كفل القانون المدني<sup>3</sup> هذه الحماية، وقرارات المحكمة العليا في هذا الشأن حافلة بذلك.

ومن الأمثلة على ذلك القرار المؤرخ في 13 / 07 / 1980 ملف رقم 21160 نشرة القضاة لسنة 1980 ص 87 وكذا القرار المؤرخ في 14 / 04 / 1982 ملف رقم 24790 نشرة القضاة لسنة 1982 ص 153<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - محمد الأمين كمال ، المرجع السابق ، ص 217

<sup>2</sup> - آسيا أوراغ المرجع السابق، ص 49

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية العدد 78 ص 997 المادة 124 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، الصادر بموجب الأمر 58 / 75 المؤرخ في 26 / 09 / 1975

<sup>4</sup> - عمر بن سعيد ، الاجتهاد القضائي وفقا لأحكام القانون المدني ، الطبعة الأولى ، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001

إن الحماية استنادا لنص المادة السالفة الذكر من القانون المدني تمنح الحماية من أي ضرر يمس بمصلحة الغير إلا أنه لم يتم تحديد نوع الضرر أو الفعل المسبب له ، بل ترك الأمر معلقا مما يعني إمكانية رفع الغير دعوى يطالب فيها بالتعويض عن الضرر الذي لحق به بتسمية الغير ، كما يستوي الأمر أن يكون الضرر سواء من المستفيد من الأشغال أو صاحب الأرض ، المهندس المعماري ، المقاول والأشخاص المسؤولين عن تنفيذها<sup>1</sup>.

إن القانون المدني بموجب نص المادة 126 حدد في حالة تعدد المسؤولين عن الضرر أن يكونوا متضامنين في التزامهم بتعويض المتضرر بنصها " إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي ، إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - آسيا أوراغ المرجع السابق، ص 49

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية العدد 78 السنة 1975 ، ص 997 المادة 126 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

حاولنا في هذا البحث التطرق و تسليط الضوء على مسألة تعد حساسة وجوهية كونها تتعلق بالنظام العام العمراني ألا و هي تسوية مشكلة البناءات وكل ما يتعلق بمطابقتها حتى تكون مطابقة وصالحة للاستعمال أو الاستقبال.

ان موضوع آليات تسوية البناءات في التشريع الجزائري جد واسع وفضفاض يتضمن مزيدا من الجهود حتى نتوصل الى حصر المشكلة واعطائها قالبها القانوني وبذلك يسمح القضاء على أسباب ظاهرة البناءات غير المطابقة حتى أن هذه المسألة إن لم نقل المشكلة قد طال أمدها.

إن تطبيق القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها أثبت عدم كفايته ذلك أنه بالرغم من صدوره وتسوية قلة من البناءات من جهة لأنه يتميز بطابع مؤقت يقترب الانتهاء من العمل به و من زاوية أخرى تمادي المواطنين في عدم التقيد بالقوانين المعمول بها في مجال العمران وترك البناء الفوضوي يطفو على السطح وعلى الرغم من الجهود المبذولة يبقى الأمر دون المبتغى.

لمسنا في المشرع الجزائري أنه أعطى أهمية كبيرة للمبنى وترقيته بغية منه في تحسين وحماية المظهر الجمالي للبناء عن طريق إصداره للقانون 15/08 لتسوية البناءات غير الشرعية وجعل وضعيتها تتسم بالشرعية.

تمعنا في هذا القانون وكذا المرسوم التنفيذي 55/22 و الإجراءات المستوجبة التي جاءت بها المراسيم التنظيمية اللاحقة تبقى غير كافية لوضح حد لظاهرة البناء غير الشرعي خاصة ونحن نعلم أن أي كان لا يخلو من ثغرات تعيق معالجة بعض الحالات خاصة أن المواطن أو المعني ليست له دراية كافية بهذه القوانين وذلك بتخلف عمليات التحسيس والتوعية بأهمية هذه القوانين خاصة القانون 15/08 وعدم اكتراث المواطنين من جهة أخرى لانعدام إجراءات ردية بما نراه من نتائج على أرض الواقع سيما بانهايار بنايات لا لسبب إلا لمخالفة قواعد التعمير والبناء ومخططاتهما.

يعتبر تعزيز شرطة العمران من جهة أخرى حلا وحدا للقضاء على هذا النوع من البناءات مع ضرورة تكوين قانوني لهذا الجهاز و تزويده بالوسائل اللازمة للقيام بمهامه و تفعيل دور التوعية للمواطنين بقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.

نستخلص أن عزوف المواطنين على إجراءات تحقيق مطابقة البناءات طبقا للقانون 15/08 أو حتى إجراءات الحصول على إجراءات المطابقة استنادا إلى المرسوم التنفيذي 19/15 هو طول أمد الإجراءات التي يستغرقها إلى غاية صدور القرار بالموافقة أو الرفض ثم إن وجود نوعين من شهادة المطابقة الأولى عادية والثانية المسماة الاستثنائية وكأن المشرع ميز بين شهادة المطابقة بين ما تضمنه المرسوم التنفيذي 19/15 باعتبارها الأصل بكونها شهادة مطابقة عادية و القانون 15/08 الذي اعتبرها شهادة مطابقة استثنائية في حين أن الهدف هو الحصول على بناء يحترم و متوافق مع أحكام وقواعد التهيئة و التعمير و يحترم المخططات و من جهة أخرى ميز بين الشروط المحددة في المرسوم و القانون المذكورين سالفا والحال أن القاسم المشترك هو الوصول إلى بناية مطابقة.

توصلنا إلى أن فكرة القانون 15/08 أخذ بنفس الاتجاه الذي جاء به القانون 05/04 المعدل للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير حيث أبقى المشرع على فكرة تهميش القاضي الإداري في ما يخص التصدي لظاهرة البناء الفوضوي وتم إسنادها للقضاء الجزائي في ما يتعلق بالبناءات الغير مطابقة للرخصة، في المقابل أبقى على صلاحيات الإدارة في التصدي لظاهرة البناء دون رخصة بمنحها سلطة الهدم دون الرجوع للقضاء لاستصدار حكم بذلك و نحن نرى من جانبنا إن التنفيذ العيني في جانب الإدارة يبقى أنجع السبل إن لم نقل أحسن امتياز.

سجلنا أن الميزة الجديدة هو ما نراه في نص المادة 73 من القانون 15/08 وجوب التوقيف الذي يكون بموجب أمر من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي للمعني بالأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون

رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لمخططات التعمير.

إن تغيير مهم بنص المادة هو تحديد الشخص الذي سيصدر أمر بتوقيف الأشغال ، إذ لم يعد الأمر لرئيس المجلس الشعبي البلدي و إنما الوالي إذا تعلق بأملاك وطنية عمومية و إذا كانت ملكية خاصة فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر أمر بتوقيف الأشغال من الوالي من خلال طلب يرجع إلى هذا الأخير.

إن صلاحيات و دور القاضي الإداري ضيقة في القانون 05/04 و 15/08 و هذا في حالة البناء دون رخصة ذلك أن القاضي الإداري هنا خارج نطاق التصدي، و الأمر في يد الإدارة من خلال الهدم المخول لها قانونا للبناء المشيدة دون رخصة و دون استصدار حكم قضائي، لكن بينما في حالة البناء غير مطابق للرخصة فإن الإدارة هنا يمنع عليها التنفيذ المباشر دون استصدار حكم من الجهات القضائية.

من خلال دراستنا هذه يظهر نوع من الفارق والتمييز بين شهادة المطابقة باعتبارها قرار إداري يتحدد نطاقها في مطابقة أشغال البناء للرخصة طبقا لأحكام القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 15/19 من جهة و بين تحقيق المطابقة كنظام قانوني مؤقت لتسوية وضعية البنايات غير القانونية التي يتحدد نطاقها طبقا لأحكام المواد 10 و 15 من القانون 15/08 من جهة أخرى باعتبار أن شهادة المطابقة منظمة بالقانون 29/90 والمراسيم التنفيذية له وهي أحد العقود الخاصة بالتعمير الذي اقرها القانون 15/08 حيث أقر أربع تراخيص مستحدثة كل نوع منها خاص و يتعلق بنوع معين من البنايات وهي شهادة المطابقة، رخصة إتمام الانجاز، رخصة إتمام على سبيل التسوية، و رخصة بناء على سبيل التسوية.

إنه من خلال هذه الدراسة للآليات القانونية المتعلقة بتسوية البنايات في التشريع الجزائري حاولنا الإجابة على الإشكالية التي طرحناها في المقدمة والتي توصلنا من خلالها أن المشرع الجزائري أولى عناية واهتمام بالموضوع من خلال

إصداره لعدد من النصوص القانونية لغل يد الأشخاص في مجال المطابقة لا لشيء إلا لغرض تنظيم حركة البناء و التعمير بفرض شهادة المطابقة على كل شخص أنهى أشغال البناء وختاما لهذا الموضوع نرى أنه يمكن تقديم التوصيات التالية:

\* محاولة كبح ظاهرة البناءات غير المكتملة بتفعيل آليات قانونية خاصة مع التنامي الواضح للبناءات غير المكتملة منها التجزئات السكنية التي مرت عليها أحقاب زمنية طويلة وبالتالي مواصلة الأشغال فيها يتم دون تجديد رخصة البناء، بمعنى نصل إلى بناء غير مطابق

\* حماية النظام العام العمراني بصوره المختلفة التقليدي منه والحديث الذي يتجلى في المحافظة على جمال المدن ما يعرف المظهر الجمالي للإطار المبني

\* واجب التزام الأفراد بقواعد التهيئة والتعمير والإدارة القائمة على المراقبة لاتخاذ الإجراءات المناسبة ، ومن جهة أخرى إذا لم تحترم الإدارة الإجراءات وخرقت المواعيد فتكون قد إنتهكت مبدأ المشروعية ، الأمر الذي يخول لصاحبها الطعن في قراراتها الطعن أمام القضاء المختص

\* مراجعة الترسانة القانونية الغزيرة والتعديلات المتعاقبة والمراسيم التنفيذية التي تخالف القوانين وهذا ما يمكن ملاحظته في المرسوم التنفيذي 19 /15 الذي جاءت بعض أحكامه مخالفة القانون 90 /29من خلال قانون واحد محكم ومنظم لتنظيم عملية التعمير .

\* القيام الدوري بالعمليات التحسيسية للمواطنين عن طريق مختلف الفاعلين لأجل تسريع وتيرة تسوية البناءات والقضاء على الظاهرة السلبية التي غزت المدن الجزائرية.

\* تفعيل دور رؤساء المجالس الشعبية البلدية لما هو مخول لهم قانونا خاصة عملية الهدم في البناء بدون رخصة وتغليب الاعتبارات على ذلك.

\* إعادة بعث وتفعيل لجان الدوائر والطعن نظر لدورها في موضوع تسوية  
البنائات ، هذا الأمر يكاد يكون غائبا واقعيا.

وأخيرا تبقى إجراءات المطابقة أمر صعب لتسيير مجال العمران، ما  
يستوجب سلوك سياسة تتسم بنشر الثقافة العمرانية وتغليب المصلحة العمرانية  
العامة على الخاصة للوصول إلى تحقيق نسيج عمراني راقي بكافة أبعاده.

## قائمة المراجع و المصادر

### أولاً: الكتب

- 1/ إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل قانونية ، دار هومة ، الطبعة الثالثة 2016، 2017.
- 2/ بن سعيد عمر، الإجتهد القضائي وفقا لأحكام القانون المدني ، الطبعة الأولى ، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001.
- 3/ حمدي باشا عمر، منازعات التعمير ، الطبعة الثانية 2021 ، دار هومة.
- 4/ ديرم عايده، الرقابة الادارية على أشغال التعمير والبناء في التشريع الجزائري ، ط1 ، دار قانة ، الجزائر 2011.

### ثانيا : القوانين

- 1/ القانون المدني الصادر بموجب الأمر رقم 58/75 المعدل بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007.
- 2/ قانون التهيئة و التعمير 29/90 المؤرخ في 01 /12 /1990 الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 02 /12 /1990.
- 3/ القانون 05/04 المؤرخ في: 14/08/2004 الجريدة الرسمية العدد 52 الصادر في: 15/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90 /29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
- 4/ القانون 06/04 بتاريخ : 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 07/94.

5/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08 / 09 الصادر بتاريخ 25/02/2008 المعدل والمتمم بالقانون 13/22 في 12 جويلية 2022 ، الجريدة الرسمية العدد 48 ص 08 ، 09.

6/ القانون رقم 08 / 15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، المؤرخ في 20 / 07 / 2008 الجريدة الرسمية ج العدد 44، سنة 2008

7/ القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الصادر بتاريخ : 17 / 02 / 2011 ج ر عدد 14 سنة 2011.

### ثالثا : المراسيم

1/ المرسوم التنفيذي رقم 85 / 212 المؤرخ في 13 / 08 / 1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها ، الجريدة الرسمية ج ج العدد 34 سنة 1985.

2/ الأمر 01/85 المؤرخ في : 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها.

3/ المرسوم التنفيذي 91 / 176 المؤرخ في 28 / 05 / 1991 يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة في 01 / 06 / 1991 ، ملغى بموجب أحكام المادة 94 من المرسوم التنفيذي 15 / 19.

4/ المرسوم التشريعي رقم 07/94 في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

5/ المرسوم التنفيذي 95/54 المؤرخ في 15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية ، الجريدة الرسمية العدد 15 سنة 1995.

6/ المرسوم التشريعي رقم 55/06 بتاريخ 30/01/2006 المتضمن تحديد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراء المراقبة.

7/ المرسوم التنفيذي 09/154 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، المؤرخ في 02/05/2009 الجريدة الرسمية العدد 27 الصادرة بتاريخ 06/05/2009.

8/ المرسوم التنفيذي رقم 20/342 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المؤرخ في 22/11/2020 ، الجريدة الرسمية العدد 71 سنة 2020.

9/ المرسوم التنفيذي 22/55 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، المؤرخ في 02/02/2022 ، الجريدة الرسمية ج ج العدد 09 ، سنة 2022.

10/ التعليمات الوزارية رقم 09/1000 الصادرة عن وزارة السكن المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 08/15.

11/ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 بتاريخ : 06/09/2012 المتضمنة ضبط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

12/ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 بتاريخ : 21/02/2018 تحدد كيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و/ أو الانجاز.

**13/** المنشور الوزاري رقم 01 في : 18/03/2022 المتعلق بتدابير تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي 55/22.

#### **رابعا : أطروحات الدكتوراه**

**1/ تونسي صبرينة ،** النظام القانوني للعمران في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام ، تخصص قانون البيئة والعمران كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، بن يوسف بن خدة ، السنة الجامعية 2018/2019.

**2/ دراسو مسعودة ،** رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق ، تخصص إدارة محلية كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة 01 ، السنة الجامعية 2020/2021.

**3/ كمال محمد الأمين ،** الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان ، السنة الجامعية 2015/2016.

**4/ لعيدي خيرة ،** رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم، السنة الجامعية 2018/2019.

**5/ لعريض لمين ،** الآليات القانونية لحماية البناءات من خطر الانهيار في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم قانونية وإدارية ، تخصص قانون خاص فرع قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2017/2018.

6/عربي باي يزيد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري،  
اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق  
و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014/2013.

7/ عوابد شهرزاد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع  
الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الحاج لخضر باتنة السنة  
الجامعية 2016 /2015.

### خامسا: الرسائل

1/ براهيم موفق ، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء ، مذكرة لنيل شهادة  
الماجستير ، تخصص قانون إداري معمق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة  
أبو بكر بلقايد تلمسان ، الجزائر ، السنة الجامعية 2017 /2016.

2/ تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة  
ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة السنة  
الجامعية 2009 /2008.

3/ عزوي حازم " آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري " ،  
مذكرة لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية  
جامعة باتنة، السنة الجامعية 2010/2009.

4/ مزوزي كاهنة ، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث  
الطبيعية في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ،  
تخصص قانون اداري وإدارة عامة ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق  
جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2012/2011.

**5/ غربي ابراهيم ، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق ، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 يوسف بن خدة، الموسم الجامعي 2012/2011.**

**6/ غواس حسينة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة ، قانون وتسيير الإقليم ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة السنة الجامعية : 2012/2011.**

### **سادسا : المذكرات**

**1/ بن الصادق سهيلة الباتول ، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ، شعبة الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، جامعة ابن خلدون تيارت ، الملحقة الجامعية السوكر ، السنة الجامعية 2021 /2020.**

**2/ تليلي صفاء و سالم حنان ، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي ، السنة الجامعية 2017 /2016.**

**3/ جدي قدور ، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص خاص أساسي قسم القانون الخاص كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عبد الحميد بن باديس ، السنة الجامعية 2013/2012**

**4/ نعاس وردية ، شعواي آسيا، تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية**

الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2017/2016.

**5/ عمروش حياة ، عمروش رزيقة ،** مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، شعبة القانون العام ، تخصص قانون الجماعات الاقليمية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، السنة الجامعية 2013/2012.

**6/ شمومة لامية ،** إجراءات تسوية البناءات غير المشروعة في ظل القانون 08/15 ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر ،شعبة الحقوق ، قسم القانون الخاص ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، السنة الجامعية 2019/2020.

#### **سابعاً : المقالات**

**1/ العيفاوي كريمة ،** تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ، وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22/ 55 ، مجلة الفكر القانوني والسياسي ، المجلد 06 العدد 02 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بجاية.

**2/ أوراغ آسيا ،** مخالفة شهادة المطابقة و المنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير و البناء المجلد 03 العدد 1، العدد التسلسلي 09 مارس 2019.

**3/ بحماوي الشريف ،** مجال تدخل قانون المطابقة 08/ 15 في تسوية البناءات الفوضوية ، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، العدد 11، جوان 2014.

**4/ بربيع محي الدين،** جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري ، مجلة تشريعات البناء والتعمير العدد الثالث ، سبتمبر 2017 جامعة وهران.

**5/ جروني فايزة ، بطينة مليكة ، التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 08/15 ، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، مجلد 09 العدد 03 ديسمبر 2018.**

**6/ ديرم عايدة ، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية رقم 05 سنة 2013.**

**7/ محي الدين عواطف ، مقالة بعنوان " إشكالية البناءات غير الشرعية وإجراءات التصدي والتسوية على ضوء القانون 08/15 ، مجلة القانون العام الجزائري المقارن، المجلد السادس العدد 02، ديسمبر 2020.**

**8/ منصر نصر الدين ، نيايبية نعيمة ، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08/15 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء العدد 03 سبتمبر 2017 جامعة سوق أهراس.**

**9/ ميمونة سعاد ، مقال بعنوان " شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني " ، مجلة التعمير و البناء، مجلد 4 العدد 02، العدد التسلسلي 14 جوان 2020، جامعة تلمسان**

**10/ عزوي عبد الرحمان، مقال بعنوان "الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران ( حالة شهادة المطابقة )" ، مجلة العلوم القانونية والإدارية ، جامعة الجيلالي اليابس ، سيدي بلعباس ، عدد 2008**

**11/ عطوي و داد ، حداد عيسى ، مقال بعنوان " تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون 08/15 " مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، المجلد 05 العدد 02 ، سنة 2016.**

**12/ شايقة بديعة ، رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية  
المستدامة ، مجلة تشريعات التعمير والبناء العدد 02 ، جوان 2017.**

**13/ قاصدي فايذة ، النظام القانوني لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري ، مجلة  
التعمير والبناء مجلد 05 العدد 04 العدد التسلسلي 22/19.**

**14/ قسمية محمد ، قراءة حول القانون الجزائري 08 / 15 المحدد لقواعد مطابقة  
البنائات وإتمام إنجازها وآليات تنفيذها ، المجلد 07 ، العدد 01 ، جانفي 2021.**

1	.....	مقدمة
7	.....	الفصل الأول: ماهية تحقيق مطابقة البناءات ومجال تطبيقها
8	.....	المبحث الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات
8	.....	المطلب الأول: تعريف تحقيق مطابقة البناءات وخصائصها
9	.....	الفرع الأول: تعريف تحقيق مطابقة البناءات
10	.....	الفرع الثاني: خصائص تحقيق مطابقة البناءات وأهدافها
10	.....	أولاً: خصائص تحقيق المطابقة
13	.....	ثانياً: أهداف تحقيق المطابقة
14	.....	المطلب الثاني: معايير تحقيق المطابقة والبناءات غير القابلة لذلك
15	.....	الفرع الأول: معايير تحقيق مطابقة البناءات
15	.....	أولاً: الصفة القانونية للقاعدة العقارية
16	.....	1/ البناءات المشيدة فوق ارض عمومية غير تابعة للأمالك العمومية ولا لمزارع فلاحية عمومية
17	.....	2/ البناءات المشيدة فوق أرض يملكها الخواص
19	.....	ثانياً: احترام قواعد التعمير
19	.....	1/ البناءات المطابقة لقواعد التعمير و مقاييس البناء
19	.....	2/ البناءات التي يمكن ان تصبح مطابقة لقواعد التعمير و مقاييس البناء
20	.....	ثالثاً: تحديد الهدف من البناء و استعماله

رابعاً: الموقع الذي اقيم

20

فيه

21

الفرع الثاني: البناءات غير القابلة للمطابقة

23

المبحث الثاني : مجال تطبيق تحقيق مطابقة البناءات وقواعدها الإجرائية في

ظل القانون 15 /08 والمرسوم التنفيذي 55 /22

25

المطلب الأول: مجال تطبيق تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون 15 /08

27

الفرع الأول: تحقيق مطابقة البناءات المشيدة بموجب رخصة البناء

28

أولاً: البناءات غير المتممة والتي لها رخصة

29

ثانياً: البناءات المشيدة بموجب رخصة البناء وغير مطابقة لها

30

الفرع الثاني: تحقيق مطابقة البناءات التي ليس لها رخصة بناء

30

أولاً: البناءات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء

31

ثانياً: البناءات غير المتممة و التي لم يحصل صاحبها على رخصة بناء

32

أ/ الطبيعة القانونية للوعاء العقاري

32

ب/ احترام قواعد التعمير و مقاييس البناء

32

ج/ تخصيصها أو استعماله

32

د/ موقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات

33

الفرع الثالث: اجراءات التسوية طبقا للقانون 15/08

33

أولاً: الاجراءات الاولية قبل البث في ملف التسوية

33

1/ مرحلة اعداد ملف التسوية

33

أ- وثائق ملفات تسوية البناءات المنتهية

34

ب- وثائق ملف طلب التسوية للبناءات غير المنتهية

34	...../2 مرحلة تسليم الملف الى مكتب التعمير بالبلدية
35	...../3 مرحلة التحقيق في ملف طلب التسوية
36	.....ثانيا: إجراءات البث في ملف طلب التسوية
37	...../1 حالة الموافقة
37	.....أ- حالة الموافقة غير المشروطة
39	.....ب- حالة الموافقة بشروط
40	...../2 حالة الرفض
41	.....المطلب الثاني: مجال تطبيق مطابقة البناءات في ظل المرسوم التنفيذي 22/
41	.....55
42	.....الفرع الأول: تحقيق مطابقة البناءات المخالفة لرخصة البناء
42	.....أولا: أسباب إصدار المرسوم التنفيذي 55/22
43	.....ثانيا: نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي 55 /22
43	...../1 البناءات المعنية بالتسوية وتحقيق المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 22/
43	.....55
45	...../2 شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة
47	.....ثالثا: طبيعة المخالفات المعنية بالتسوية وكيفية تقدير الغرامات
48	.....الفرع الثاني: مراحل تسوية البناءات غير المطابقة وفقا للمرسوم التنفيذي 22/
48	.....55
48	.....أولا :إيداع ملف التسوية للبناءة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة
50	.....ثانيا : مرحلة الدراسة والمعالجة لملف طلب التسوية
51	...../ 1 دراسة الملف على مستوى لجنة التسوية
52	...../2 تحضير الطلب على مستوى الشباك الوحيد

53	.....	ثالثا : البت في ملف طلب التسوية و إصدار القرار
54	.....	1/ إصدار قرار الموافقة
55	.....	2/ إصدار قرار الموافقة المتبوع بالتحفظات
56	.....	3/ إصدار قرار الرفض
59	.....	<b>الفصل الثاني: شهادة المطابقة كآلية مستحدثة لتسوية البنائات</b>
59	.....	<b>المبحث الأول: مفهوم شهادة المطابقة</b>
60	.....	<b>المطلب الأول: تعريف شهادة المطابقة وطبيعتها القانونية</b>
61	.....	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
61	.....	أولا:التعريف التشريعي
63	.....	ثانيا :التعريف الفقهي
65	.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة وأهميتها
65	.....	أولا: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة
67	.....	ثانيا: أهمية شهادة المطابقة
68	.....	1/ المحافظة على النظام العام
68	.....	2/ حماية مصالح الغير
68	.....	3/ إقرار باستعمال المبنى
68	.....	4/ حماية البيئة
69	.....	<b>المطلب الثاني: خصائص شهادة المطابقة وشروطها</b>
69	.....	أولا: خصائصها
70	.....	ثانيا: شروطها

70	المبحث الثاني: إجراءات إعداد شهادة المطابقة وأثارها القانونية
71	المطلب الأول: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة ونطاق تطبيقها
72	الفرع الأول: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة
72	أولا : حالات المبادرة بإجراء المطابقة
73	1/ حالة التصريح بانتهاء الأشغال
73	2 /حالة عدم تقديم تصريح بانتهاء الأشغال
74	ثانيا : لجنة مراقبة المطابقة
75	ثالثا: تسليم شهادة المطابقة
75	1/ حالة مطابقة البناية المنجزة
76	2/ حالة عدم مطابقة البناية المنجزة
77	الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة
78	أولا: البنائيات القابلة للمطابقة
78	ثانيا: البنائيات غير قابلة للمطابقة
79	المطلب الثاني: آثار تسليم شهادة المطابقة والمنازعات التي تثيرها
79	الفرع الأول : آثار تسليم شهادة المطابقة
80	أولا: التوثيق
80	ثانيا: السجل التجاري
80	ثالثا: الترخيص بالسكن بالترقية العقارية
81	رابعا: الرهن و التأمين
81	خامسا: الشهر العقاري

82	سادسا: القسمة.....
82	سابعا: دفع الرسوم المستحقة.....
83	ثامنا: شهادة المطابقة لا تعفي من المسؤولية العشرية للمرقي العقاري.....
83	تاسعا: شهادة المطابقة ليست قيد على دعوى الخروج من الشيوع.....
83	الفرع الثاني: المنازعات التي تثيرها شهادة المطابقة و القضاء المختص بها.....
84	أولا: المنازعات التي تثيرها شهادة المطابقة.....
84	1/ تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء.....
87	2/ مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح و الأشهار.....
88	3/ مخالفة البناء بدون رخصة.....
90	ثانيا: الاختصاص القضائي في منازعات شهادة المطابقة.....
90	1/ اختصاص القضاء الاداري.....
91	2/ اختصاص القضاء الجزائي.....
91	3/ اختصاص القاضي المدني.....
94	الخاتمة.....
99	قائمة المراجع.....
108	الفهرس.....

## الملخص

المشروع الجزائري أصدر القانون 08/15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات والمرسومين التنفيذييين 15/19 المتضمن شروط وكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها و22/55 المتضمن شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة لهدف تحديد وبيان قواعد مطابقة البناءات بإتباع الإجراءات والشروط المستوجبة تماشيا مع مبدأ النظام العمراني في جانبه الجمالي وذلك بالتحكم في آليات التسيير لأشغال وأعمال البناء ومعالجة كل الانحرافات في مجال البناء عن طريق المطابقة كعنوان لمشروعيتها.

بإصدار هذه الأحكام القانونية يكون المشرع قد تبنى مسارا جديدا في مجال تجسيد مبدأ النظام العمراني بمختلف صورته وذلك من خلال محاولة فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير، لأجل القضاء على ما يسمى بظاهرة البناء الفوضوي، وكذا البناء غير الخاضع للمطابقة مستعملا في ذلك آليات وأجهزة تجسد ذلك وهذا رغبة في وضع حد لمختلف التجاوزات في ميدان العمران.

**الكلمات المفتاحية:** التهيئة والتعمير، الرخص، شهادة المطابقة، تحقيق المطابقة.

## Résumé

Le législateur algérien a promulgué la loi 15/19 relative à la mise en conformité des constructions et deux décrets exécutifs 19/15 qui fixent les conditions et modalités de préparation et de délivrance des contrats de construction et 55/22 qui fixent les conditions de règlement des constructions non conformes au permis de construire délivré aux fins de définir et de préciser les règles d'appariement des immeubles en suivant les procédures et conditions requises conformément au principe d'ordre urbain dans son aspect esthétique en maîtrisant les mécanismes de facilitation des travaux de construction et les travaux par la conformité le titre de sa légitimité.

En promulguant ces dispositions légales le législateur a emprunté une nouvelle voie dans le domaine de la concrétisation du principe d'ordre urbain sous ses différentes formes en tentant d'imposer le respect des règles d'urbanisation afin d'éliminer le phénomène dit de construction chaotique. Ainsi que la construction non conforme utilisant des mécanismes et des dispositifs qui incarnent ceci et cela.

Une volonté de mettre fin aux divers abus dans le domaine de l'urbanisation.

**Mots clés:** l'urbanisme et aménagement, permis, certificat de conformité, mise en conformité.